

## БЕЗОПЛАТНА ПРАВОВА ДОПОМОГА

### Інформаційна листівка

Методичні рекомендації для органів виконавчої влади та місцевого самоврядування з надання безоплатної первинної правової допомоги

Тема: Спадкування землі: актуальні аспекти з адвокатської практики – для органів місцевого самоврядування

Багато громадян в своєму житті стикаються з питанням прийняття спадщини, у тому числі і спадкуванням земельної ділянки.

Спадкування права на земельну ділянку здійснюється у відповідності до положень статті 1225 Цивільного кодексу України. Ст. 1225 ЦК визначає особливості спадкування прав на земельну ділянку. Основним її змістом є те, що успадкування земельних ділянок здійснюється на загальних підставах. Це означає, з однієї сторони, поширення на цей вид майна загальних засад і правил, що регулюють умови і порядок спадкування, а з іншої - відсутність спеціальних дозволів органів державної влади та місцевого самоврядування на одержання земельних ділянок у спадщину. На спадкоємців, які на будь-яких інших набувачів земельної ділянки, покладається обов'язок щодо збереження цільового призначення успадкованої земельної ділянки, що зазначається у правостановлювальному документі власника-спадкодавця - Державному акті про право власності на землю.


Класифікація земель України в залежності від цільового призначення наведена у ст. 19 Земельного кодексу України (далі - ЗК України). Порушення спадкоємцями вимоги щодо збереження цільового призначення земельної ділянки згідно пункту в) ч. 1 ст. 21 ЗК України може тягнути за собою відмову в державній реєстрації права на спадщину на ділянку або визнання проведеної реєстрації недійсною. Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (ґрунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, а також на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд (ч. 3 ст. 373 ЦК, ч. 2, 3 ст. 79 ЗК України).

Особливості спадкування прав на земельну ділянку визначені у земельному законодавстві. Ст. 80 ЗК України закріплено право громадян мати у приватній власності земельні ділянки. Норма пункту г) ч. 1 статті 81 ЗК України однією з підстав набуття права приватної власності на землю називає перехід її у спадщину. Іноземці та особи без громадянства також можуть одержати у спадщину земельні ділянки, проте їхнє право спадкування володіє низкою особливостей, які полягають у наступному:

1) ділянки несільськогосподарського призначення, розташовані в межах населених пунктів, успадковуються на загальних засадах, в той час як ділянки, що знаходяться поза населеними пунктами, переходять у спадщину лише якщо на таких ділянках розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать цим особам на праві приватної власності (ч. 2, пункт в) ч. 3 ст. 81 ЗК України);

2) згідно ч. 4 ст. 81 ЗК України землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземними громадянами, а також особами без громадянства (апатридами), протягом року підлягають відчуженню. Аналогічний обов'язок покладається на іноземних юридичних осіб (ч. 3 ст. 82 ЗК України).

Враховуючи те, що до спадкоємців земельні ділянки переходять саме на праві власності (ч. 1 ст. 1225 ЦК України), можна було б із впевненістю стверджувати про перехід до іноземців, апатридів (осіб без громадянства) та іноземних юридичних осіб права власності на землі сільськогосподарського призначення на певний строк.



Однак є деякі неузгодження з нормами ч. 2 ст. 81 і ч. 2 ст. 82 ЗК України про те, що до іноземців, осіб без громадянства та іноземних юридичних осіб у власність можуть перейти лише ділянки несільськогосподарського призначення. Слід зацентувати увагу на тому, що законодавство не передбачає реальних можливостей у зазначених суб'єктах виконати покладені на них ЗК України обов'язки щодо відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Відповідно до ст. 55 Закону "Про нотаріат" угоди про відчуження майна, що підлягає реєстрації, посвідчуються за умови подання документів, що підтверджують право власності на майно, що відчужується. Стаття 132 ЗК України містить подібну норму, яка вимагає при укладенні угод про перехід права власності на земельні ділянки подання документа, що підтверджує право власності на земельну ділянку. Ситуація ускладнюється тим, що згідно ч. 2 ст. 1299 ЦК України право власності на нерухоме майно виникає у спадкоємця з моменту державної реєстрації цього майна. Виходячи з того, що землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватися у власність іноземцям, слід визнати, що видача такого документу (свідцтва про право на спадщину) нотаріусом не засновується на законі.

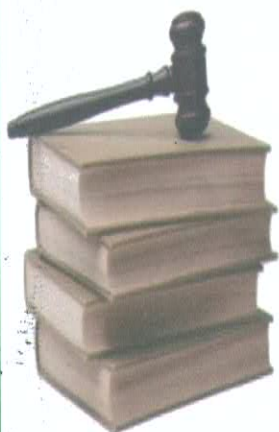
Виникає колізія норм, одна з яких (ч. 4 ст. 81 ЗК України) допускає прийняття сільськогосподарських земель у спадщину, а інші (ч. 2 ст. 81, ч. 2 ст. 82 ЗК України) не допускають виникнення права власності на ці ділянки. Таким чином, можна дійти висновку, що чинне законодавство унеможливує відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, успадкованих іноземцями, особами без громадянства та іноземними юридичними особами. Укладення будь-яких правочинів, спрямованих на відчуження землі зазначеними особами, є прямим порушенням закону.

Певні особливості спадкування земельних ділянок можна дослідити в інших актах земельного законодавства. За ЗУ "Про фермерське господарство" фермерське господарство є цілісним майновим комплексом, який може бути успадкованим повністю чи в частинах спадкоємцями (ч. 1 ст. 22, ч. 1 ст. 23). Згідно ч. 2 ст. 23 цього Закону якщо фермерське господарство успадковується кількома спадкоємцями, земельна ділянка господарства не підлягає поділу, якщо в його результаті утвориться хоча б одна земельна ділянка менше мінімального розміру, встановленого для даного регіону. Закон "Про фермерське господарство" не передбачає жодної переваги щодо успадкування ділянок та іншого майна господарства спадкоємцями, які були членами господарства на час відкриття спадщини.

Водночас законодавство не надає права відмови від здійснення права на спадкування тому із спадкоємців, який не бажає займатися фермерством (за аналогією, наприклад, з правом на вступ до господарських товариств - п. 4 коментарю до ст. 1216 ЦК України). Земельні ділянки можуть належати фізичним особам не лише на титулі власності, але й перебувати у їх постійному або тимчасовому користуванні. Закон "Про оренду землі" від 2 жовтня 2003 р. у ст. 7 допускає перехід права на оренду земельної ділянки після смерті фізичної особи - орендаря до спадкоємців, якщо інше не передбачено договором оренди і якщо це не суперечить вимогам ЗКУ та цього Закону. В такому випадку об'єктом спадкування виступають права та обов'язки померлого орендаря, а не право користування ділянкою, оскільки за ч. 1 ст. 1225 ЦК України об'єктом спадкування виступає саме право власності на земельну ділянку.

Частини 2 та 3 статті 1225 ЦК України визначають юридичну долю земельної ділянки, на якій розташований успадкований житловий будинок, інші будівлі та споруди. ЦК України виходить з принципу "земля слідує долі розташованій на ній будівлі". В силу цього принципу до спадкоємців житлового будинку, інших будівель і споруд переходить одночасно право власності або право користування земельною ділянкою, на якій вони розташовані, а також право власності або право користування тією частиною ділянки, яка необхідна для їх обслуговування, якщо інше не передбачено заповітом. Таким чином, спадкодавцеві в тексті заповіту надається право на свій розсуд розподілити між спадкоємцями лише ту частину земельної ділянки, яка обслуговує успадковану будівлю (споруду). Вид і обсяг речового права на ділянку залежить від того, на якому праві остання належала спадкодавцеві. При цьому якщо спадкодавець мав лише право використання ділянки це право не може бути успадковане, адже до складу спадщини входить лише право власності на ділянку (ч. 1 ст. 1225 ЦК України), а тому справедливим буде твердження, що воно не включається до спадкової маси, а переходить до спадкоємця понад спадщину.

**БЕЗОПЛАТНА  
ПРАВОВА  
ДОПОМОГА**



Отже, перехід у спадщину будівлі або споруди можливий лише із одночасним успадкуванням земельної ділянки, яка функціонально забезпечує даний об'єкт, або із одночасним переходом права користування (оренди) цієї ділянки або відповідної її частини. Проте, оскільки відповідно до ЗУ "Про власність" земельна ділянка є окремим об'єктом права власності, можлива і зворотна ситуація: спадкове наступництво права на земельну ділянку може відбуватися без успадкування розташованих на ній об'єктів. Це може відбутися, якщо спадкодавцеві належало право власності на ділянку, а за іншою, сторонньою особою було закріплено право на розташовану на ній будівлю (споруду).

Доцільно звернути увагу і на особливості оформлення переходу до спадкоємців прав власності на успадковані земельні ділянки. Спадкоємець, який прийняв спадщину, до складу якої входить право власності на земельну ділянку, зобов'язаний звернутися до нотаріальної контори за місцем відкриття спадщини для одержання свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно (ч. 1 ст. 1297 ЦК). Водночас таке свідоцтво не є правостановлювальним документом щодо земельної ділянки, а тому спадкоємець після одержання свідоцтва має на його підставі оформити Державний акт про право власності на землю, який і вважатиметься правостановлювальним документом (ч. 1 ст. 125, ч. 1 ст. 126 ЗК).

За отриманням безоплатної вторинної правової допомоги можна звернутись до Котовського місцевого центру з надання безоплатної вторинної правової допомоги.

**Котовський місцевий центр з надання безоплатної вторинної правової допомоги** знаходиться за адресою:

66304, Одеська область,  
м. Котовськ,  
вул. 50 років Жовтня, 194-а



**Телефони:**

**(04862) 3-06-56**

**(04862) 3-07-34**

**Графік роботи:**

щоденно з 9.00 до 18.00, без обіду  
Сб. Нд. - вихідний

E-mail: [kotovsk.odessa@legalaid.gov.ua](mailto:kotovsk.odessa@legalaid.gov.ua)



До сфери обслуговування Котовського місцевого центру з надання безоплатної вторинної правової допомоги входять 9 районів Одеської області: місто Котовськ, Ананьївський, Балтський, Котовський, Кодимський, Красноокнянський, Любашівський, Миколаївський, Савранський, Ширяївський райони