

Чуйкова В. Ю.,

кандидат юридичних наук, доцент, доцент кафедри цивільного права №2 Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

СПАДКУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В УКРАЇНІ: ВИТОКИ ТА РОЗВИТОК

Спадкове право на земельну ділянку характеризується особливостями на кожному етапі свого розвитку. Формування національного інституту спадкування земельних ділянок починається з 1918 року. Право приватної власності на будівлю відокремлювалося від права на землю, яка належала виключно державі. Земельна ділянка та розташоване на ній нерухоме майно мали різний правовий режим, внаслідок чого власник житлового будинку не був власником земельної ділянки під ним [1].

Низка декретів РНК УРСР у березні 1919 року «Про скасування приватної власності» та «Про скасування спадкування» скасували спадкування як за законом, так і за заповітом. Тобто, спадкування як одна з головних підстав набуття права власності припинила своє існування, але водночас виникло джерело соціального забезпечення для непрацездатних осіб, які перебували на утриманні спадкодавця [2].

Формування інституту спадкування земельної ділянки в Україні почалося із започаткування сервітуту – певного режиму користування чу-

жим майном. Але легально вони не мали свого правового закріплення, що не давало можливості спадкувати право користування земельною ділянкою під будівлею [3].

ЦК УРСР 1922 року відновив спадкування приватної власності, але земельні ділянки знову залишилися за межами об'єктів права приватної власності та спадкування. Земельні ділянки залишалися на праві власності у держави; ділянки, які перебували у трудовому користуванні, у спадщину не передавалися. І навіть прийняття постанови ВУЦВК і РНК УРСР від 7 липня 1926 р., якою вносились відповідні зміни до ЦК УРСР 1922 р., не змінили правового режиму земельних ділянок в Україні. Допускалося спадкування як за заповітом, так і за законом, незалежно від його вартості; спадкоємці, які проживали разом із спадкодавцем, крім своєї частки у спадщині, отримали право на частку домашнього майна.

Радянське спадкове право виключило земельні ділянки як об'єкти спадкування з ринкового обігу, але вони продовжували перебувати у цивільному обороті як ділянки під забудову. Земля надавалася громадянам лише у користування. Воно було безстроковим (постійним) або тимчасовим (короткостроковим або довгостроковим). Передача землі в користування здійснювалася шляхом відведення на підставі постанов Раді Міністрів УРСР або рішень виконавчих комітетів обласних, міських, селищних та сільських Рад народних депутатів. Постійне користування землею засвідчувалося державними актами на право користування землею, а тимчасове – рішенням або актом органу, що прийняв рішення про передачу землі у користування. Тому попри заборони перебування земельної ділянки у приватній власності громадян, вони продовжували бути об'єктом цивільно-правових угод та спадкування права на їх використання до 1992 року. Законом України від 13 березня 1992 р. право власності громадян на землю було гарантовано [1, с. 63].

Після набуття у 1991р. незалежності Україною, почалася відбудова не тільки нової державності, а й нової правової системи. 25 жовтня 2001 р. Верховна Рада України прийняла нову редакцію Земельного кодексу України, який закріпив право власності громадян на землю (ст.80).

ЦК України 2003 р. надає детальну регламентацію об'єктів права власності, в тому числі і земельних ділянок. Вони стали особливим об'єктом спадкування. Використання земельної ділянки за її цільовим призначенням тягне створення нового об'єкту цивільних прав – житло-

вого будинку. Правовідносини власності на земельну ділянку є одним із видів цивільних правовідносин власності, у яких власниками виступають фізичні особи, об'єктом яких є земельна ділянка, а їх зміст становлять сукупність прав і обов'язків власника і невизначеного кола інших осіб.

Фізичні особи набувають право власності на земельну ділянку або на підставі адміністративно-правового акту, який має місце при вилученні цієї ділянки із земельного фонду державної або комунальної власності, або ж на підставі цивільно-правових актів (правочинів, спадкування тощо).

Спадкування земельної ділянки здійснюється на загальних підставах із збереженням її цільового призначення (ст.1225 ЦКУ), але має свої особливості залежно від суб'єктів спадкування та її цільового призначення. Спадкування земельних ділянок, що підпадають під дію мораторію (що перебувають у власності громадян та юридичних осіб; для ведення товарного сільськогосподарського виробництва; виділених в натурі власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства), встановленого ЗК України, відбувається на загальних підставах.

Якщо спадкоємці не мають документа про право на землю спадкодавця, право на землю не виникне навіть внаслідок тривалого та добросовісного відкритого використання такої земельної ділянки та сплати всіх необхідних податків та платежів за таке землекористування. Для встановлення існування чи відсутності права на землю необхідно мати документи, перелічені у ст. 126 Земельного кодексу України. Право власності на землю, право постійного користування та право оренди виникають з моменту державної реєстрації цих прав (державний акт на право власності; державний акт на право постійного користування землею; договір оренди земельної ділянки; цивільно-правова угода про відчуження земельної ділянки; свідоцтво про право власності на земельну ділянку в порядку спадкування і державний акт на право власності попереднього власника).

Суспільні відносини, об'єктом яких є земельні ділянки, традиційно розглядаються як предмет правового регулювання земельного законодавства. Але в чистому вигляді це правило сьогодні не діє, оскільки частина цих відносин формально передана до сфери цивільно-правового регулювання, про що свідчить глава 27 та ст. 381 Цивільного кодексу України. Такий правовий дуалізм породжує численні проблеми

практичного характеру та не сприяє створенню єдиного підходу до їх вирішення.

Варто відзначити, що серед науковців також немає єдності поглядів щодо визначення галузі законодавства, яке має регулювати відносини власності на земельні ділянки. Використання понять земля та земельна ділянка у нормах чинного законодавства без визначення їх істотних ознак, призводить до різного тлумачення вказаних понять, що також не сприяє єдності теорії та практики. Взаємодія та сумісність цивільного та земельного права недосконала.

Проте дійсна сутність цієї проблеми є набагато глибшою, і зводиться до наукової полеміки з приводу співвідношення вказаних галузей права щодо регулювання земельних праввідносин, якій у науці цивільного права приділяється недостатньо уваги.

Проблематика набуття, здійснення та припинення права власності, а також спадкування земельної ділянки є відносно новою для цивілістики, а відтак, ступінь її наукової розробки є значною. Вона лише поверхньо розглядається науковцями в контексті загальних досліджень проблем права власності.

Одним із напрямів вдосконалення правового регулювання відносин, об'єктом яких виступає земельна ділянка, є включення до цивільного законодавства всіх положень щодо регулювання всіх відносин, пов'язаних з володінням, користуванням, розпорядженням земельною ділянкою як об'єктом цивільних відносин. Земельне законодавство повинно регулювати відносини щодо надання фізичній особі земельної ділянки із земель державної або комунальної власності та здійснення контролю за діями власника щодо використання земельної ділянки за її цільовим призначенням.

Список використаних джерел:

1. *Савченко А. С.* Етапи становлення та розвитку інституту спадкування нерухомого майна в Україні / А. С. Савченко // Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ. – 2009. – № 3. – С. 60-67; 2. *Нелін О. І.* Еволюція спадкового права в Україні (історико-правовий аспект): автореф. дис.... д-ра юрид. наук.: 12.00.01 / Нелін О. І. / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. – К., 2010. – 39 с.; 3. *Зайцев А. Л.* Право успадкування землі в Україні: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03/ Харьков, 2000. – 22 с.