

УДК 477)367.65+347.176.2

**А.С. САВЧЕНКО**, Харківський національний університет внутрішніх справ

## **СПАДКУВАННЯ НЕРУХОМОСТІ ІНОЗЕМЦЯМИ В УКРАЇНІ: НАДБАННЯ ЧИ ВТРАТА**

*Ключові слова:* спадкування нерухомості, іноземці, Україна, надбання, втрата

Спадкове право виконує важливу для забезпечення нормального розвитку цивільного обороту функцію - воно дозволяє не втратити ті права та обов'язки, що виникли за життя у суб'єкта, та гарантує їх перехід до спадкоємців після його смерті, чим забезпечує правонаступництво поколінь. Як відомо, спадкові правовідносини складаються між певними учасниками-спадкоємцями з приводу певного майна - спадщини, що мають свій зміст, яким є права і обов'язки учасників. Як наслідок постає питання: чи є різниця у тому, що спадкується і ким?

Питання спадкування в цивільному праві розглядали такі вчені-цивілісти як: В.В. Васильченко, Ю.О. Заїка, С.Я. Фурса та Є.І. Фурса, а також О.І. Купріянова та Д. Курдельчук, які окреслили певні шляхи розв'язання проблеми спадкування нерухомості в Україні. Однак варто зазначити, що наукових праць, безпосередньо присвячених спадкуванню нерухомого майна іноземцями, останнім часом не публікувалося, а відтак специфіка спадкових відносин з іноземним елементом залишається дотепер невирішеною проблемою. Тому метою статті є комплексний аналіз вже існуючих точок зору вчених щодо особливостей спадкування нерухомості в Україні іноземцями, а також визначення процедури спадкування для іноземців за законодавством України. Новизна роботи міститься в комплексному узагальненні наукових напрацювань в досліджуваному напрямку.

Таким чином, у ст.1222 Цивільного кодексу України чітко зазначено, що спадкоємцями

за заповітом і за законом можуть бути фізичні особи, які є живими на час відкриття спадщини, а також особи, які були зачаті за життя спадкодавця і народжені живими після відкриття спадщини. Ст.24 ЦК України говорить, що людина як учасник цивільних відносин вважається фізичною особою. Основне значення наведеної норми полягає у тому, що вона встановлює засади спадкової правоздатності фізичних осіб, до складу яких входять не лише громадяни України, але й іноземці та особи без громадянства, і яка тим самим вказує, що вони також можуть бути спадкоємцями як за законом, так і за заповітом [1].

Відповідно до ст.1 Закону України «Про правовий статус іноземців та осіб без громадянства» від 04.02.1994 року, іноземцем визнається особа, яка не перебуває у громадянстві України і є громадянином (підданим) іншої держави або держав. Особою без громадянства є особа, яку жодна держава відповідно до свого законодавства не вважає своїм громадянином [2]. Отже, законодавство України до поняття «іноземець» відносить іноземних громадян (підданих) і не відносить осіб без громадянства. За загальним правилом, правоздатність іноземців визначається за правом держави їх перебування. В Україні іноземцям надається національний правовий режим. Згідно зі ст.26 Конституції України, іноземці та особи без громадянства, що перебувають в Україні на законних підставах, користуються такими самими правами та свободами, а також несуть такі самі обов'язки, як і громадяни України, за винятками, встановленими Конституцією, законами чи міжнародними договорами України [3].

На сьогоднішній день в конституційних нормах нашої держави зазначається, що кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом. В першу чергу, мова йде про те, що і Конституція України, й інші нормативні акти закріплюють право власності на майно не лише за власними

громадянами, але їй надають таке право, хоча і обмежено, іноземним громадянам. Так, законодавство України чітко встановлює підстави, умови та випадки набуття іноземцями права власності на нерухоме майно. Такі обмеження передусім пов'язані з тим, що майно, яке належить до нерухомого складу, безпосередньо зв'язане з землею, яка відповідно до ст.13 Конституції України є об'єктом права власності виключно Українського народу. Але стабільність цивільного обігу та свобода розпорядження майном, які органічно пов'язані з демократичними і логічними принципами спадкового законодавства не можуть суперечити природі людини. Внаслідок цього, механізм переходу спадщини, до складу якої входить нерухоме майно (будинки, квартири, дачі, земельні ділянки тощо) у власність іноземних громадян був деталізований, а вітчизняне законодавство стало відповідати реаліям дня та правовим нормам сучасних економічно розвинутих країн [4, с.30]. Адже, здатність бути спадкоємцем входить до змісту правоздатності фізичної особи і зберігається за нею протягом усього життя, незалежно від приналежності до громадянства будь-якої країни.

Передумовою виникнення спадкових відносин з участю іноземних осіб є рух зазначених суб'єктів різних країн через державні кордони й поширення майнових відносин на міждержавному просторі. Територіальні бар'єри між різними державами почали долатися особливо активно у другій половині ХХ сторіччя: представники багатьох верств населення з різних куточків планети активно пересікають міждержавні кордони, залишаючи при цьому своїх родичів і своє майно у різних країнах. Мобільність населення дедалі зростає, що зумовлює збільшення кількості випадків поселення громадян однієї країни на території іншої. Це приводить до того, що спадкодавці можуть мати спадкоємців у різних країнах або можуть залишати своє нерухоме спадкове майно на території кількох держав (до збільшення проблем спадкування призводить тенденція до придбання інозем-

цями нерухомого майна в країнах зі сприятливим кліматом: Франція, Португалія, Італія, Іспанія, до числа яких належить і Україна) [5, с.183].

Спадкове право консервативне, воно по суті є продовженням і доповненням права власності, містить чимало положень, які з нього випливають, яке діє на певній території у певний період.

Так, починаючи з XVII-XVIII століття в багатьох державах Європи іноземці взагалі були позбавлені більшості прав. В європейських країнах існувало лише так зване «берегове право» (*droit de naufrage*) - право жителів прибережної держави привласнювати собі майно потонулого іноземного судна. А, наприклад, у Франції існувало *droit d'aubaine* - право держави привласнювати майно померлих на її території іноземців, пізніше воно перейшло і до інших країн. Тобто, родичі затонулих моряків були позбавлені права претендувати на майно після смерті його власника [6, с.113].

В Царській Росії в 1825 р. підданим іноземних держав було заборонено набувати нерухоме майно будь-якими способами, діяла заборона щодо набуття права власності на нерухомість, через що існували похідні від даної заборони обмеження для іноземців, які зовсім не стосувалися сутності права спадкування іноземних осіб. Іноземний спадкоємець не позбавлявся права спадкувати, він лише зобов'язувався продати успадковану нерухомість в трирічний термін російському підданому, а це обмеження права володіння, а не позбавлення іноземця права спадкувати [7, с.75]. Аналізуючи історичні джерела по спадковому праву, не можна не відмітити, що це правило за своїм походженням є своєрідною пільгою, а не зменшенням прав для іноземних осіб, адже, в деяких місцевостях Царської Росії (на Кавказі, в Азії) спадкування іноземцями нерухомого майна категорично не допускалося.

Таким чином, європейське законодавство, що регулювало питання пов'язані зі спадкуванням іноземцями нерухомого майна, прой-

шло певну еволюцію і тільки до кінця 18 ст. стало признавати права іноземців в цій сфері. На даний час в Україні у сфері спадкування за іноземцями закріплюються практично ті ж самі права, що й за її громадянами, і навіть встановлюються певні пільги: продовжуються строки прийняття спадщини (для того, щоб вони могли скористатися своїм правом). Право спадкувати нерухомість вони мають, але цьому праву протиставлено ряд обов'язків, які пов'язані саме зі статусом фізичної особи - іноземцем.

Під час аналізу практики по спадкуванню іноземцями нерухомого майна на території України виявляються певні проблемні питання, з якими стикаються іноземні спадкоємці, які спадкують після померлих за кордоном родичів, а саме з відмовою українських державних нотаріусів по місцезнаходженню нерухомого майна видати відповідне свідоцтво про право на спадщину [8, с.13].

Оскільки відносини спадкування регулюються законодавством місця відкриття спадщини, то правильне визначення такого місця має значення для встановлення органів, які мають вживати заходів щодо її охорони, яким слід подавати заяви про прийняття спадщини або відмову від неї, претензії кредиторів. Нотаріуси за місцем відкриття спадщини приймають заяви спадкоємців про прийняття спадщини або про відмову від неї, видають останнім свідоцтво про право на спадщину. Дана ж відмова базується на положенні ч.1, ст.1221 ЦК України, яка вказує в якості місця відкриття спадщини останнє місце проживання спадкодавця. В той час, як ч.2 цієї статті наголошує на можливості визначення місця відкриття спадщини за місцезнаходженням нерухомого майна або основної його частини лише при умові, що місце проживання спадкодавця невідоме [1]. Тому найпростішим аргументом нотаріуса, до якого звертається спадкоємець померлої за кордоном особи - власника нерухомого майна в Україні, це відсутність власної відповідної компетенції для видачі свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно та рекомендація звернутися

до нотаріуса за місцем останнього проживання спадкодавця.

Зазначимо, що вітчизняна доктрина міжнародного приватного права, яке безпосередньо регулює відносини з іноземним елементом, законодавчо встановлює правило «*lex rei sitae*», тобто закон місцезнаходження речі.

Дане правило було закріплене в Законі України «Про міжнародне приватне право», який вступив в силу з 01.09.2005 року, та який чітко та лаконічно закріплює в ст.71 виключну дію українського законодавства в усіх випадках спадкування нерухомості в Україні, а також інших об'єктів, реєстрація яких здійснюється на її території [9]. Крім норм ЦК України та даного закону, питання стосовно спадкування нерухомого майна з іноземним елементом, а саме суб'єктом, вирішується на підставі міжнародних угод між Україною та іноземними державами. Однією з таких угодою є конвенція «Про правову допомогу і правові відносини у цивільних, сімейних та кримінальних справах», яка була ратифікована Україною 10.11.1994 року та набула чинності 14.07.1995 року, й яка у ст.44 наголошує, що громадяни кожної із Договірних сторін можуть спадкувати на територіях інших Договірних сторін майно чи права за законом або за заповітом на рівних умовах і в тому самому об'ємі, як і громадяни даної Договірної сторони, крім того у ст.48 даної конвенції зазначено, що провадження в справах про спадкування нерухомого майна компетентні вести установи Договірних Сторін, на території яких знаходиться нерухоме майно. В даному випадку для видачі свідоцтва про право на спадщину нотаріус України перевіряє факт смерті спадкодавця, час та місце відкриття спадщини, наявність підстав для закликання до спадкоємства осіб, які подали заяву про видачу свідоцтва, склад спадкового майна, на яке видається свідоцтво про право на спадщину. Якщо отримані відомості відповідають вимогам закону, то надалі нотаріус вчиняє відповідні дії, які передбачені чинним цивільним законодавством України [10].

Таким чином, приєднання України до да-

ної конвенції від 1993 року є основним з кроків на шляху до всебічного забезпечення належного захисту прав і законних інтересів громадян та осіб, які проживають на її території.

Оскільки коло об'єктів спадкування знаходиться в прямій залежності від ряду соціально-економічних особливостей розвитку суспільства та від кола об'єктів права власності фізичних осіб, то діючий ЦК України у ч.2 ст.374 зазначає, що іноземці, особи без громадянства можуть набувати права власності на землю (земельну ділянку) відповідно до закону.

Відповідно до ч.2 ст.81 Земельного кодексу України іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності [11]. Але підстави виникнення права приватної власності для даної категорії осіб обмежені, тобто вони мають право на підставі цивільно-правових правочинів (за договором купівлі-продажу, дарування, міни, спадкування та ін.), набувати у власність земельні ділянки тільки несільськогосподарського призначення, на яких, як правило, розташовані об'єкти нерухомості. Відповідно до положень ст.1225 ЦК України право власності на земельну ділянку переходить до спадкоємців, в коло яких входить і іноземний громадянин, на загальних підставах, із збереженням її цільового призначення. У випадку, коли іноземна особа спадкує нерухоме майно, то до неї переходить право власності або право користування земельною ділянкою, на якій воно розміщене. Але у зв'язку з тим, що право заповідача на призначення спадкоємців не обмежене, то існують випадки, коли до складу спадщини, спадкоємцем якої має стати іноземець входить право на володіння земельною ділянкою сільськогосподарського призначення. В такому випадку іноземний громадянин-спадкоємець приймає спадщину відповідно

до описаної вище процедури і стає власником даної земельної ділянки, але протягом року така земля підлягає відчуженню. Тобто, іноземець повинен її продати, подарувати або обміняти особі, яка володіє належною земельною правоздатністю (наприклад, громадянина України). Термін, в який повинна бути відчужена земельна ділянка сільськогосподарського призначення, починається з дня прийняття спадщини, якщо протягом встановленого строку ці вимоги не виконані, така ділянка підлягає примусовому відчуженню за рішенням суду. У такий спосіб законодавець здійснює забезпечення інтересів держави.

З вищезазначеного видно, що іноземні громадяни мають право та можливості спадкувати на території України нерухоме майно, що безумовно є для них майновим надбанням. Складність полягає лише у тому, який саме об'єкт нерухомості спадкується. Якщо мова йде про будинки, споруди та іншу аналогічну нерухомість, крім землі, то до права власності іноземних громадян на зазначені об'єкти, які розташовуються на території України, не застосовується жодних обмежень. Тобто, спадкування такого роду майна здійснюється на загальних підставах, які є спільними як для українських, так і іноземних громадян. Що ж стосується земельної ділянки, то тут ситуація дещо інша, іноземець має право спадкувати землі як сільськогосподарського, так і несільськогосподарського призначення. Але у цьому випадку щодо іноземців діють певні обмеження, а саме: іноземець має право спадкувати земельну ділянку несільськогосподарського призначення лише в межах населених пунктів, а також за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать йому на праві приватної власності. Тобто, мова йде не про всі землі несільськогосподарського призначення, а лише про ті, на яких розташовані об'єкти нерухомості, що безпосередньо пов'язані з землею та перебувають у приватній власності іноземця. Якщо іноземний громадянин успадкує земельну ділянку сільськогосподарського призначення, то повинен буде протягом року

її відчужити. Зазначені обмеження не можна назвати ані надбанням, ані втратою, адже іноземний спадкоємець не позбавляється права спадкувати земельну ділянку, а лише зазнає обмежень стосовно права власності на зазначене нерухоме майно. Доречно зауважити, що цивільне законодавство нашої країни не просто позбавляє іноземного власника права власності на сільськогосподарську землю, а надає йому можливість самостійно її відчужити, натомість отримавши матеріальну винагороду, що свого роду є альтернативним надбанням.

Таким чином, норми спадкового права України досить демократично та детально регулюють питання, що стосуються спадкування іноземними громадянами нерухомого майна на території України.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. // Офіційний вісник України. - 2003. -№ 11. -Ст.461.
2. Закон України «Про правовий статус іноземців та осіб без громадянства» від 02.04.1994 р. // ВВР України. -1994. -№ 23. - Ст.161.
3. Конституція України від 28.06.1996 р. //

ВВР України. -1996. -№ 30. -Ст.141.

4. Заїка Ю.О. Проблеми, що виникають при застосуванні спадкового законодавства // Вісник Верховного Суду України. -2006. -№ 3. -С.30-35.

5. Міжнародне приватне право: Навч. посібник /За ред. В.М. Гайворонського, В.П. Душмана. -К.: Юрінком Інтер, 2007. -368 с.

6. Куприянова О.И. К вопросу о наследовании имущества иностранцев, умерших в России (XVII-XIX в.) // Вестник Московского ун-та. Сер.11: Право. -2007. -№ 2. -С.113-117.

7. Фридрих П.В. Наследство: По 1-й части X тома. -СПб: Тип. «Труд», 1903. -150 с.

8. Курдельчук Д. Легко ли унаследовать иностранцами недвижимость в Украине? // Юридическая практика. -03.10.2006. -№ 40. - С.13.

9. Закон України «Про міжнародне приватне право» від 23.06.2005 р. // Урядовий кур'єр. -31.08.2005. -№ 163. -С.5-16.

10. Конвенція «Про правову допомогу і правові відносини у цивільних, сімейних та кримінальних справах» від 22.01.1993 р. // Офіційний вісник України. -2005. -№ 44. - Ст.2824.

11. Земельний кодекс України від 25.10.2001 // ВВР України. -2002. -№ 3-4. - Ст.27.

*Савченко А.С. Спадкування нерухомості іноземцями в Україні: надбання чи втрата // Форум права. -2008. -№ 2. -С.420-424 [Електронний ресурс]. -Режим доступу: <http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2008-2/08sasngv.pdf>*

Виконано розгорнутий аналіз існуючих точок зору вчених щодо особливостей спадкування нерухомості в Україні іноземцями, визначена процедура спадкування для іноземців за законодавством України.

\*\*\*

*Савченко А.С. Наследование недвижимости иностранцами в Украине: достояние или потеря*

Выполнен развернутый анализ существующих точек зрения ученых в отношении особенностей наследования недвижимости в Украине иностранцами, определена процедура наследования для иностранцев по законодательству Украины.

\*\*\*

*Savchenko A.S. Inheritance of the real estate foreigners in Ukraine: property or loss*

The developed analysis of the existing points of view of scientists is executed concerning features of inheritance of the real estate in Ukraine by foreigners, procedure of inheritance for foreigners under the legislation of Ukraine is determined.