

# 5 ЗАПИТАНЬ НОТАРІУСУ

*Щодня в Міністерство юстиції України надходить чимало звернень від громадян з проханням надати роз'яснення щодо права набуття власності, порядку спадкування та державної реєстрації прав на нерухоме майно. В межах компетенції Департаменту державної реєстрації та нотаріату можемо виділити найпопулярніші теми звернень і деталізувати їх з огляду на чинне законодавство.*

## У ЯКОМУ ПОРЯДКУ ЗДІЙСНЮЄТЬСЯ СПАДКУВАННЯ В УКРАЇНІ?

Відповідно до статті 1216 Цивільного кодексу України (далі – Кодекс) спадкуванням є перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців). Спадкування здійснюється за *заповітом* або за *законом* (стаття 1217 Кодексу).

До складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті (стаття 1218 Кодексу).

Статтею 1223 Кодексу визначено, що право на спадкування мають особи, визначені у заповіті. У разі відсутності заповіту, визнання його недійсним, неприйняття спадщини або відмови від її прийняття спадкоємцями за заповітом, а також у разі не охоплення заповітом усієї спадщини право на спадкування за законом одержують особи, визначені у статтях 1261-1265 цього Кодексу.

Відповідно до статті 1233 Кодексу заповітом є особисте розпорядження фізичної особи на випадок своєї смерті. Заповідач має право охопити заповітом права та обов'язки, які йому належать на момент складення заповіту, а також ті права та обов'язки, які можуть йому належати у майбутньому (частина перша статті 1236 Кодексу).

Частиною першою статті 1268 Кодексу встановлено, що спадкоємець за заповітом чи за законом має право прийняти спадщину або не прийняти її.

Згідно з частиною першою статті 1297 Кодексу спадкоємець, який прийняв спадщину, у складі якої є нерухоме майно, зобов'язаний звернутися до нотаріуса за видачею йому свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно.

Відсутність свідоцтва про право на спадщину *не позбавляє спадкоємця права на спадщину* (частина третя статті 1296 Кодексу).

Відповідно до частини першої статті 69 Закону України «Про нотаріат» (далі – Закон) та підпун-

кту 4.14 пункту 4 глави 10 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 р. № 296/5, зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 22.02.2012 р. за № 282/20595 (далі – Порядок), нотаріус при видачі свідоцтва про право на спадщину за заповітом перевіряє факт смерті спадкодавця, наявність заповіту, час і місце відкриття спадщини, склад спадкового майна. Нотаріус перевіряє також коло осіб, які мають право на обов'язкову частку в спадщині.

Видача свідоцтва про право на спадщину на майно, право власності, яке підлягає державній реєстрації, проводиться нотаріусом після подання документів, що посвідчують право власності спадкодавця на таке майно, крім випадків, передбачених пунктом 3 глави 7 розділу I цього Порядку, та перевірки відсутності заборони або арешту цього майна.

Якщо до складу спадкового майна входить нерухоме майно, нотаріус отримує інформацію з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно шляхом безпосереднього доступу до нього. За відсутності у спадкоємця необхідних для видачі свідоцтва про право на спадщину документів нотаріус роз'яснює йому процедуру вирішення зазначеного питання в судовому порядку (підпункти 4.15, 4.18 пункту 4 глави 10 розділу II Порядку).

Водночас слід зазначити, що нотаріус є процесуально незалежною особою, яка самостійно надає правову оцінку поданим для вчинення нотаріальної дії документам та приймає рішення щодо вчинення нотаріальної дії чи відмови у її вчиненні.

Відповідно до статті 50 Закону нотаріальна дія або відмова у її вчиненні, нотаріальний акт оскаржуються у суді. Право на оскарження нотаріальної дії або відмови у її вчиненні, нотаріального акта має особа, прав та інтересів якої стосуються такі дії чи акти.

## ЯКІ Є НЮАНСИ ВІДКРИТТЯ СПАДЩИНИ З-ЗА КОРДОНУ?

Статтями 70, 71 Закону України «Про міжнародне приватне право» визначено, що спадкові відносини регулюються правом держави, у якій спадкодавець мав останнє місце проживання, якщо спадкодавцем не обрано в заповіті право держави, громадянином якої він був.

При цьому спадкування нерухомого майна регулюється правом держави, на території якої знаходиться це майно, а майна, яке підлягає державній реєстрації в Україні, – правом України.

Нормативно-правовим актом, що визначає загальні положення про спадкування, спадкування за законом, оформлення права на спадщину, є, зокрема, Цивільний кодекс України (далі – Кодекс).

До складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті (стаття 1218 Кодексу). Згідно зі статтею 1220 Кодексу спадщина відкривається внаслідок смерті особи або оголошення її померлою. Часом відкриття спадщини є день смерті особи або день, з якого вона оголошується померлою. Відповідно до статті 1221 Кодексу місцем відкриття спадщини є останнє місце проживання спадкодавця. Якщо місце проживання спадкодавця невідоме, місцем відкриття спадщини є місцезнаходження нерухомого майна або основної його частини, а за відсутності нерухомого майна – місцезнаходження основної частини рухомого майна. В особливих випадках місце відкриття спадщини встановлюється законом.

Згідно з абзацом сьомим підпункту 1.12 пункту 1 глави 10 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 р. № 296/5, зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 22.02.2012 р. за № 282/20595 (далі – Порядок), якщо спадкодавець, якому належало майно на території України, мав останнє місце проживання на території іноземної держави, місце відкриття спадщини визначається на підставі Закону України «Про міжнародне приватне право».



## ЯКІ Є ПІДСТАВИ ДЛЯ ВИЗНАННЯ НЕДІЙНОСТІ ПРАВОЧИНУ (СВІДОЦТВА ПРО ПРАВО НА СПАДЩИНУ)?

Відповідно до частини першої статті 328 Цивільного кодексу України (далі – Кодекс) правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. Згідно зі статтею 328 Кодексу право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема, із правочинів. Право власності вважається набутим правомірно, якщо інше прямо не випливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом.

Водночас у § 2 глави 16 Кодексу визначено загальні підстави визнання правочинів недійсними. Так, частинами першою, третьою статті 215 Кодексу визначено, що підставою недійсності правочину є недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог, які встановлені частинами першою – третьою, п'ятою, шостою статті 203 Кодексу.

Якщо недійсність правочину прямо не встановлена законом, але одна із сторін або інша зацікавлена особа заперечує його дійсність на підставах, встановлених законом, такий правочин може бути визнаний судом недійсним. Статтею 203 Кодексу встановлено, що зміст правочину не може суперечити цьому Кодексу, іншим актам цивільного законодавства, а також інтересам держави і суспільства, його моральним засадам.

Особа, яка вчиняє правочин, повинна мати необхідний обсяг цивільної дієздатності. Волевиявлення учасника правочину має бути вільним і відповідати його внутрішній волі.

Правочин має вчинятися у формі, встановленій законом. Правочин має бути спрямований на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним. Правочин, що вчиняється батьками (усиновлювачами), не може суперечити правам та інтересам їхніх малолітніх, неповнолітніх чи неприцездатних дітей.

Відповідно до статті 1301 Кодексу свідоцтво про право на спадщину визнається недійсним за рішенням суду, якщо буде встановлено, що особа, якій воно видане, не мала права на спадкування, а також в інших випадках, встановлених законом. Окрім того, стаття 1301 Кодексу визначає підстави і порядок визнання недійсним свідоцтва про право на спадщину. Серед підстав вказується лише відсутність права спадкування у особи, на ім'я якої було видане свідоцтво (наприклад, у разі, якщо ця особа була усунена від спадкування; відсутні юридичні факти, які давали б їй підстави для закликання до спадкування – утримання, спорідненість, заповіт; у випадку, коли спадкодавець, оголошений у судовому порядку померлим, виявився насправді живим і судове рішення про оголошення його померлим скасоване).

Проте свідоцтво може бути визнане недійсним «також в інших випадках, встановлених законом», що дозволяє стверджувати, що перелік підстав визнання свідоцтва недійсним не є вичерпним і може бути розширений шляхом аналізу й тлумачення інших норм спадкового права.

### **Зокрема, підставами для визнання свідоцтва про право на спадщину недійсним може бути:**

- ✓ оформлення його не уповноваженою на те посадовою особою;
- ✓ оформлення не за місцем відкриття спадщини;
- ✓ недодержання встановленої законом форми свідоцтва;
- ✓ видача свідоцтва, якщо серед імовірних спадкоємців за законом або заповітом є ненароджена дитина спадкодавця, зачата за його життя.

## ЯКИЙ ПОРЯДОК ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО?

Частиною першою статті 182 Цивільного кодексу України (далі – Кодекс) визначено, що право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон), виникають з моменту такої реєстрації (частина друга статті 3 Закону).

Відповідно до Закону державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. При цьому відповідно до Закону державна реєстрація речових прав на нерухоме майно у Державному реєстрі прав здійснюється з 1.01.2013 р.

**Згідно з частиною третьою статті 3 Закону речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 1.01.2013 р., визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов:**

- ✓ реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення;
- ✓ на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації.

Зокрема, відповідно до частини третьої статті 334 Кодексу (у редакції до 1.01.2013 р.) *право власності на майно за договором, який підлягав нотаріальному посвідченню, виникло у набувача з моменту такого посвідчення.*

Законом України від 11.02.2010 р. № 1878-VI «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» частина четверта статті 334 Кодексу викладена у новій редакції, що набула чинності 1.01.2013 р., якою визначено, що *права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації відповідно до закону.*

Відомості Державного реєстру прав вважаються достовірними і можуть бути використані у спорі з третьою особою, доки їх не скасовано у порядку, передбаченому цим Законом (частина п'ята статті 12 Закону).

Згідно з частиною другою статті 26 Закону у разі скасування на підставі рішення суду рішення про державну реєстрацію прав, документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування записів про проведено державну реєстрацію прав, а також у випадку, передбаченому підпунктом «а» пункту 2 частини шостої статті 37 Закону,

до Державного реєстру прав вноситься запис про скасування державної реєстрації прав.

Водночас на сьогодні у законодавстві передбачені відповідні правові механізми оформлення спадкових прав на нерухоме майно у разі якщо право власності спадкодавця не було зареєстровано у встановленому порядку.

Так, пунктом 66 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 р. № 1127, встановлено, що для державної реєстрації права власності на підставі заяви спадкоємця подаються документи, необхідні для відповідної реєстрації, передбачені статтею 27 Закону та цим Порядком, що підтверджують набуття спадкодавцем права власності на нерухоме майно, витяг із спадкового реєстру про наявність заведеної спадкової справи та документ, що містить відомості про склад спадкоємців, виданий нотаріусом чи уповноваженою на це посадовою особою органу місцевого самоврядування, якими заведено відповідну справу. Державна реєстрація права власності на підставі заяви спадкоємця проводиться шляхом внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про суб'єкта права власності – спадкодавця з обов'язковим зазначенням відомостей про смерть такої особи.



## ЯК ПОДІЛИТИ МАЙНО, ЩО Є У СПІЛЬНІЙ ЧАСТКОВІЙ ВЛАСНОСТІ?

Відповідно до статті 355 Цивільного кодексу України (далі – Кодекс) майно, що є у власності двох або більше осіб (співвласників), належить їм на праві спільної власності (спільне майно).

Майно може належати особам на праві спільної часткової або на праві спільної сумісної власності. *Право спільної власності виникає з підстав, не заборонених законом. Спільна власність вважається частковою, якщо договором або законом не встановлена спільна сумісна власність на майно.* Частиною першою статті 357 Кодексу встановлено, що частки у праві спільної часткової власності вважаються рівними, якщо інше не встановлено за домовленістю співвласників або законом. Спільна власність двох або більше осіб без визначення часток кожного з них у праві власності є спільною сумісною власністю (частина перша статті 368 Кодексу).

Згідно зі статтею 364 Кодексу співвласник має право на виділ у натурі частки із майна, що є у спільній частковій власності. Якщо виділ у натурі частки із спільного майна не допускається згідно із законом або є неможливим (частина друга статті 183 цього Кодексу), співвласник, який бажає виділу, має право на одержання від інших співвласників грошової або іншої матеріальної компенсації вартості його частки. Компенсація співвласникові може бути надана лише за його згодою. Право на частку у праві спільної часткової власності у співвласника, який отримав таку компенсацію, припиняється з дня її отримання.

У разі виділу співвласником у натурі частки із спільного майна для співвласника, який здійснив такий виділ, право спільної часткової власності на це майно припиняється. Така особа набуває право власності на виділене майно, і у випадку, встановленому законом, таке право підлягає державній реєстрації.

Договір про виділ у натурі частки з нерухомого спільного майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню. Відповідно до підпункту 6.6 пункту 6 глави 1 розділу II Порядку учасники спільної часткової власності вправі укласти *договори про визначення розміру часток, зміну розміру часток, а також виділення частки в натурі (поділу).*

Договір про визначення часток, зміну розміру часток є невід'ємною частиною правовстановлюючого документа. При цьому нотаріус або підшиває один примірник такого договору до правовстановлюючого документа, або вчиняє на цьому документі службову відмітку щодо посвідчення договору про визначення, зміну розміру часток (підпункт 6.7 пункту 6 глави 1 розділу II Порядку).

*Договори про виділ частки в натурі майна (поділ),* право власності на яке підлягає реєстрації, посвідчуються нотаріусом на підставі документів, що встановлюють право власності на таке майно (підпункт 6.8 пункту 6 глави 1 розділу II Порядку).

Укладення *договору про виділ частки в натурі* припиняє спільну часткову власність для особи (осіб), частка якої виділяється за цим договором. Укладення договору про поділ спільного майна припиняє спільну власність для усіх співвласників. *У посвідчувальному написі нотаріусом зазначається про необхідність реєстрації прав за цим договором у порядку,* встановленому чинним законодавством (підпункт 6.10 пункту 6 глави 1 розділу II Порядку).

Таким чином, відповідно до положень статей 15, 16 Кодексу кожна особа має право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання. Зокрема, має право звернутися до суду за захистом свого особистого немайнового або майнового права та інтересу. ■

*За матеріалами Департаменту державної реєстрації та нотаріату Міністерства юстиції України*

