



# ТЫ ЧЬЯ, НЕДВИЖИМОСТЬ?

**В Верховной Раде готовится законопроект «О внесении изменений в Земельный кодекс Украины и другие законодательные акты относительно правовой судьбы земельных участков, собственники которых умерли». О новшествах законопроекта и о причинах, которые обусловили его разработку рассказывает Сергей БИЛЕНКО – член совета Ассоциации «Земельный союз Украины», экспертом Ресурсного центра по правам на землю Проекта USAID «АгроИнвест».**

– Что вообще представляет собой выморочное наследство? Это имущество, принадлежавшее умершему человеку, у которого нет наследников. В составе такого имущества есть, в частности, и земельные участки. Так вот, по данным, которыми мы располагаем, доля земель выморочного наследства на поле часто составляет около 15%. Официальной статистики по этому вопросу нет, но это данные, которые мы получили во время общения с представителями органов земельных ресурсов, органов местного самоуправления, аграрных предприятий, с фермерами.

В пределах Украины этот показатель может достигать 1 млн. гектаров. Эта земля не имеет собственников, что порождает огромное количество проблем.

Земельный участок должен постоянно использоваться по целевому назначению. Иначе земли зарастают бурьяном, снижается урожайность на смежных участках, появляются вредители.

Но законодательство не содержит четких правовых механизмов, позволяющих оформить право пользования землей тогда, когда ее собственник умер, не оставив наследников. Преимущественное большинство сельскохозяйственной земли в Украине используется на условиях аренды, но в указанном случае не с кем заключить договор аренды, некому платить арендную плату, некому предъявить претензии относительно небрежного обращения с землей.

Для решения проблемы выморочного наследства нужно узнать о его появлении. А с этим всегда большая проблема. Органу местного самоуправления нужно обратиться в суд, чтобы доказать, что собственник земельного участка умер и что нет наследников. Эти данные содержатся в Госреестре актов гражданского состояния и в Наследственном реестре. Однако права на получение такой информации у органов местного самоуправления нет. Действующий закон устанавливает, что заявление о признании наследства выморочным может быть подано лишь через год после смерти его собственника. Кроме того, определенное время забирает судебное рассмотрение дела, это, как минимум, несколько месяцев. И процедура регистрации права собственности территориальной общиной также требует определенного времени.

Все это усложняет работу арендатора. Все это время он не знает, кому платить арендную плату, у него возникают вопросы относительно выполнения других положений договора аренды.

Если договор аренды не заключен или закончился срок его действия, то возобновить его тоже невозможно, ведь арендодатель отсутствует. И юридически

арендаторы, которые де-факто используют участок, становятся правонарушителями.

Поэтому нужен какой-то механизм оформления арендных отношений, когда человек умер, а наследники – или территориальная община – в свои права еще не вступили. И мы предлагаем, чтобы на этот период сельский, поселковый или городской совет, где расположены эти участки, могли бы предоставлять их самостоятельно в аренду. И когда уже наследники появятся, такой временный договор аренды прекращает свое действие.

К сожалению, местные органы власти до сих пор часто закрывают глаза на выморочное наследство, всячески избегают его юридического оформления. Причины тут очень разные. Во-первых, они часто просто не имеют информации о выморочном наследстве. Во-вторых, для того, чтобы подать в суд заявление о признании наследства выморочным, нужно платить судебный сбор. Это тоже для местных советов проблема, особенно, в небольших населенных пунктах, ведь они имеют преимущественно пустые бюджеты. Иногда сельские головы просто не хотят втягиваться в судебную волокиту.

Замечу, что нередко возникают неприятные ситуации, связанные со злоупотреблениями некоторых органов местного самоуправления. Случается, что они действительно закрывают глаза и «в темную» договариваются об использовании этих участков некоторыми лицами, при этом деньги идут не в бюджет, а в чей-то карман. Все это незаконные действия, даже более того – они имеют признаки преступления. Но эта ситуация может продолжаться годами.

На сегодня разработан законопроект и готовится к регистрации в Верховной Раде Украины. И я думаю, что вопрос выморочного наследства в том или ином виде обязательно будет решен в ближайшее время. Этот вопрос уже явно перезрел. Если взять цифру в почти 1 млн. га сельскохозяйственных земель, которые могут считаться выморочным наследством, то даже при среднем размере арендной платы в 750-800 грн. за гектар бюджеты территориальных общин смогут ежегодно получать около миллиарда гривен. Для них это очень существенное финансовое пополнение.

Много существующих проблем, связанных с выморочным наследством, которые кроются в несовершенном законодательстве, надеемся, будут в ближайшее время сняты. Поэтому новый закон действительно нужен для всех, кто отстаивает государственные позиции в земельных вопросах.

Михаил ВЕРНИГОРА