

§ 2. Права на земельные участки

Земельный участок является объектом различных видов правоотношений, в том числе наследственных. Специфика определения правового режима земельного участка в этих правоотношениях осложнена вторичным характером института наследственного права не только по отношению непосредственно к вещному, обязательственному институтам гражданского права, а также и отрасли земельного права. В соответствии со ст. 9 ГК Украины, ч. 2 ст. 3 ЗК Украины отношения, связанные с земельным участком, в том числе его наследование, регулируются нормами ГК Украины с учетом требований ЗК Украины. Такой дуализм регулирования наследования земельного участка как объекта связан с непосредственной спецификой самого объекта и его правовым режимом. В соответствии со ст. 90 ЗК Украины собственник земельного участка имеет право передавать его по наследству. Специальной нормой, определяющей специфику правового режима земельного участка в наследственных правоотношениях, является ст. 1225 ГК Украины. Изначально следует признать, что явно не достаточно регулирования указанной статьей такого специфического объекта, как земельный участок.

Первое, что обращает на себя внимание, это название этой статьи: «Наследование прав на земельный участок». Хотя из анализа ее содержания следует, что речь идет лишь об одном виде права на землю — собственности. Иные вещные права на земельный участок, а также обязательственные права содержанием указанной статьи не охватываются. Это не должно свидетельствовать о том, что вещные права, отличные от права собственности, а также обязательственные права на земельный участок исключаются законодателем из наследственных правоотношений. Правовое регулирование таких прав охватывается иными нормами гражданского и земельного законодательства, в частности ст. ст. 402 и 407 ГК Украины, ст. 7 Закона Украины «Об аренде земли» и т. д. Поэтому гражданское законодательство в качестве объекта, входящего в состав наследства, рассматривает право собственности на земельный участок, иные вещные права, отличные от права собственности, а также обязательственные права. Это общая проблема определения объекта наследствен-

ных отношений в ГК Украины¹. К тому же анализ гражданского и земельного законодательства выявляет разную терминологию относительно такого природного ресурса, как земля при рассмотрении его в качестве объекта правоотношений. Если в ст. 1225 ГК Украины объектом выступает «право на земельный участок» и «право собственности на земельный участок», то в Разделе III «Объекты гражданских прав» ГК Украины указывается на «земельный участок» как объект, а нормы земельного законодательства оперируют такими объектами, как «земля», «земельный участок», «права на земельный участок» (ст. 3 ЗК Украины). В связи с этим важно разобраться в соотношении указанных понятий и их применении при определении правового режима земли как природного ресурса в наследственных правоотношениях.

Земля как природный ресурс рассматривается как объект правовой охраны. Для того чтобы земля могла выступать объектом гражданских прав — товаром, она должна быть индивидуализирована в установленном законом порядке как часть земной поверхности — земельный участок. Сама земля является лишь материальным прообразом при формировании юридического понятия «земельный участок» как объекта правоотношений и составляет ее «физическую сущность». Поэтому земля как природный ресурс, поверхность земной коры выступает объектом правоотношений посредством юридической категории «земельный участок». При этом как объект правоотношений земельный участок (в том числе в наследственных правоотношениях) не изменяет свою природу, чем обусловлен его специфический правовой режим и в то же время остается составной частью окружающей среды.

Права на земельный участок, к которым относятся вещные права (собственности и права на чужие вещи), а также обязательственные права, определяют объем субъективных прав и обязанностей субъектов гражданских правоотношений по поводу земельного участка. Как объект, в контексте Главы 12 «Общие положения про объект гражданских прав» ГК Украины, рассматриваются обязательственные права, а также вещные права, отличные от права собственности. Право собственности на земельный участок как объект не рассматривается, а объектом выступает непосредственно сам земельный

¹ См. подробнее § 4 Главы 3.

участок. В связи с этим в литературе ведется научная дискуссия о том, что выступает объектом наследования — право собственности (на земельный участок) или сам объект — как в нашем случае земельный участок. Правильнее все-таки говорить в данном случае о наследовании земельного участка, иных вещных прав, отличных от права собственности, а также обязательственных прав на земельный участок¹.

Учитывая специфику земельного участка как объекта, при рассмотрении его правового режима в наследственных правоотношениях следует выделить несколько основных блоков вопросов для исследования. Среди них наследование: непосредственно самого земельного участка; прав на земельный участок (вещных прав, отличительных от права собственности, обязательственных прав); земельного участка в разрезе принципа «права следования» (земельный участок и жилой дом, здание, сооружение, находящиеся на нем).

Для того чтобы земельный участок мог рассматриваться как объект наследования, он должен отвечать определенным требованиям, а именно: выступать объектом гражданско-правовых отношений — принадлежать наследодателю на праве собственности. Для этого необходимо наличие совокупности условий: 1) наличие решения компетентного органа про передачу земельного участка наследодателю, заключение наследодателем сделок на приобретение права собственности на земельный участок; 2) изготовление технической документации на земельный участок; 3) определение границ земельного участка в натуре; 4) согласование со смежными землевладельцами и землепользователями; 5) регистрация земельного участка в Государственном земельном кадастре; 6) регистрация права собственности на земельный участок в Государственном реестре вещных прав на недвижимое имущество и их отягощений. В случае, если вышеуказанные требования не соблюдены, у наследодателя не возникает право собственности и, соответственно, такой земельный участок не может рассматриваться как объект наследования. В соответствии со ст. 18 ЗК Украины все земли на территории Украины по своему целевому назначению делятся на девять категорий, каждая из которых имеет свой отдельный особый правовой режим, что определяет специфику их гражданско-правового оборота, в том числе

¹ См. подробнее § 4 Главы 3.

и особенности их наследования. Анализ ст. ст. 22, 40, 45, 49, 52, 54, 56, 59, 65, 66, 77 ЗК Украины дает основания утверждать, что все категории земель, кроме земель обороны, могут выступать объектом наследования, поскольку допускается их возможность пребывания в частной собственности.

Получение в наследство наследниками земельных участков осуществляется без изменения их целевого назначения. Нарушение субъектами наследственных правоотношений требований сохранности целевого назначения земель является основанием для отказа в государственной регистрации земельных участков или признания регистрации недействительной (п. «в» ч. 1 ст. 21 ЗК Украины).

Наследники приобретают права и обязанности на земельный участок в том объеме, в котором они были у наследодателя, кроме ограничений, установленных законом. Непосредственно право собственности на наследуемый земельный участок распространяется в его пределах на поверхностный (почвенный) слой, а также на водные объекты, леса и многолетние насаждения, находящиеся на нем, а также на пространство, находящееся над и под поверхностью участка на высоту и в глубину, необходимые для возведения жилищных, производственных и других зданий и сооружений (ч. ч. 2, 3 ст. 79 ЗК Украины).

Следует обратить внимание, что если идет речь о наследовании многолетних насаждений или водных объектов, то по общему правилу объектом наследования являются не они сами, а непосредственно земельный участок, на котором они расположены, поскольку последние являются не отдельными объектами, а составными частями земельного участка.

Наследовать земельные участки могут граждане и юридические лица Украины, а также территориальные громады и государство (ч. 1 ст. 131 ЗК Украины). Конституция Украины (ч. 2 ст. 26) провозглашает равенство в правах и свободах иностранных граждан с гражданами Украины, кроме случаев, прямо предусмотренных Конституцией, законами или международными договорами. Права и обязанности иностранных физических и юридических лиц, лиц без гражданства в отношении наследования возникают из тех самых оснований, что и для физических и юридических лиц Украины. Имущество к ним переходит по наследству независимо от принад-

лежности к какому-либо государству, если иное не установлено законодательством.

Иностранцы и лица без гражданства могут наследовать земельные участки несельскохозяйственного назначения в пределах населенных пунктов, а также земельные участки несельскохозяйственного назначения за пределами населенных пунктов, на которых расположены объекты недвижимого имущества, принадлежащие им на праве частной собственности. В свою очередь, иностранные юридические лица могут наследовать земельные участки несельскохозяйственного назначения: а) в пределах населенных пунктов в случае приобретения объектов недвижимого имущества и для сооружения объектов, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности в Украине; б) за пределами населенных пунктов в случае приобретения объектов недвижимого имущества. В случае если иностранец, лицо без гражданства или иностранное юридическое лицо унаследует земли сельскохозяйственного назначения, они подлежат отчуждению в течение одного года. Начало исчисления этого срока следует проводить с момента государственной регистрации права собственности на земельный участок, поскольку момент возникновения такого права является момент его регистрации в государственном реестре вещных прав на недвижимое имущество и их отягощений. Однако следует отметить, что п. 15 Переходных положений ЗК Украины запрещает отчуждение земельных участков сельскохозяйственного назначения до вступления в силу закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, но не ранее 1 января 2016 г. Следует согласиться с позицией, высказанной Высшим специализированным судом Украины по рассмотрению гражданских и уголовных дел, что указанный мораторий не распространяется на случаи отчуждения земельных участков сельскохозяйственного назначения иностранными физическими лицами, лицами без гражданства, иностранными юридическими лицами, поскольку нормы ч. 4 ст. 81 и ч. 4 ст. 82 ЗК Украины имеют императивный характер (абз. 20 п. 15)¹. В случаях, когда земельный участок в течение уста-

¹ Письмо Высшего специализированного суда Украины по рассмотрению гражданских и уголовных дел «О судебной практике рассмотрения гражданских дел о наследовании» от 16.05.2013, № 24-753/0/4-13. [Электронный ресурс] // Законодательство Украины: офиц. сайт Верхов. Рады Украины. — Режим доступа: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v-753740-13>. — Заголовок с экрана.

новленного срока не был отчужден, такой участок подлежит принудительному отчуждению по решению суда. При этом отчуждение земельных участков сельскохозяйственного назначения усложняется тем, что их приобретателями может быть лишь ограниченный круг субъектов, предусмотренных ст. 130 ЗК Украины.

Не маловажное значение имеет наследование права на земельный участок при наличии режима общей собственности. Данный вопрос является достаточно объемным и требует отдельного глубокого анализа, но здесь можно осветить некоторые его общие особенности, учитывая два вида общей собственности (совместная и долевая).

Если имеет место право общей долевой собственности на земельный участок, объектом наследования выступает доля в праве на земельный участок. Учитывая природу общей долевой собственности, сособственник самостоятельно распоряжается своей долей («автономность» доли как объекта в гражданско-правовом обороте), в том числе путем включения ее в состав наследства по завещанию, на что не требуются какие-либо разрешения от иных сособственников. Учитывая, что доля в общей долевой собственности определена, нотариусом осуществляется ее переоформление на наследника путем выдачи свидетельства о наследовании. В случае, если наследников два и более, доля распределяется между наследниками пропорционально их долям в наследстве.

Иная ситуация, когда имеет место общая совместная собственность на земельный участок. Распоряжение имуществом, находящимся в общей совместной собственности, по общему правилу, осуществляется по согласию всех сособственников. Между тем для завещания доли в праве общей совместной собственности ч. 2 ст. 1226 ГК Украины устанавливает исключение — это возможно до ее определения и выделения в натуре. В связи с этим наследники земельного участка, принадлежащего нескольким лицам на праве общей совместной собственности, соответственно, также не обязаны для получения наследства определять и выделять долю (в натуре) наследодателя в общей совместной собственности.

Обращает на себя внимание некорректность выражения «доля в праве общей совместной собственности», поскольку правовая природа этого вида общей собственности такова, что в ней не существует долей. Тем не менее, когда законодатель регулирует порядок наследования, обращение взыскания на имущество,

принадлежащего на праве общей совместной собственности нескольким лицам (ст. 371 ГК Украины), а также в иных случаях, оперирует понятием доли в ней (ст.ст. 370, 372 ГК Украины), поскольку он «все-таки допускает существование долей в общей совместной собственности в латентном, скрытом состоянии»¹.

По общему правилу доли сособственников в общей совместной собственности являются равными, если иное не установлено договоренностью между ними или законом (ст. ст. 370, 372 ГК Украины). Например, отступлением от общего правила является ч. 4 ст. 120 ЗК Украины, что в случае приобретения права собственности на жилой дом, здание или сооружение несколькими лицами право на земельный участок определяется пропорционально долям в праве собственности жилого дома, здания или сооружения.

Следует согласиться с некоторыми учеными² и позициями Верховного Суда Украины и Высшего специализированного суда Украины по рассмотрению гражданских и уголовных дел, что доля умершего сособственника в общей совместной собственности не может быть изменена по решению суда, поскольку для оформления права на наследство закон не требует решение суда с определением доли наследодателя. Кроме того, определение судами такой доли в праве совместной собственности противоречит требованиям процессуального законодательства (ст. ст. 3, 27–31 ГПК Украины), т. к. судом решается вопрос прав лиц, которые не являются сторонами процесса и в связи со смертью не имеют гражданской процессуальной правоспособности и дееспособности³.

¹ Печений О. П. Проблеми спільної сумісної власності подружжя у ракурсі спадкування / О. Печений // Вісник Академії правових наук України. 2009 р. № 4 (59). / голов. ред. В. Я. Тацій; ред. кол. М. В. Цвік [та ін.]. — Х. : Право, 2009. — С. 123.

² Печений О. П. Проблеми спільної сумісної власності подружжя у ракурсі спадкування / О. Печений // Вісник Академії правових наук України. 2009 р. № 4 (59). / голов. ред. В. Я. Тацій; ред. кол. М. В. Цвік [та ін.]. — Х. : Право 2009. — С. 126—129.

³ Пункт 3.4 Письма Высшего специализированного суда Украины по рассмотрению гражданских и уголовных дел «О судебной практике рассмотрения гражданских дел о наследовании» от 16.05.2013 г., № 24-753/0/4-13 [Электронный ресурс] // Законодательство Украины: офиц. сайт Верхов. Рады Украины. — Режим доступа: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v-753740-13>. — Заголовок с экрана; Пункт 12 Постановления Пленума Верховного Суда Украины «Про судебную практику в делах о наследовании» от 30.05.2008 г., № 7 [Электронный ресурс] //

Особенности наследования земельного участка имеют место в случае, если он принадлежал супругам на праве общей совместной собственности. В соответствии со ст. 71 Закона Украины «О нотариате»¹ и подпунктом 4.21 пункта 4 Гл. 10 Разд. II, подпунктом 1.1 пункта 2 Гл. 11 Разд. II Порядка осуществления нотариальных действий нотариусами Украины² нотариусом на пережившего супруга выдается свидетельство о праве собственности на ½ долю в совместной собственности. Вследствие этого имущество пережившего супруга в общей совместной собственности отделяется от наследственной массы наследодателя. В свою очередь, наследники умершего супруга получают его оставшуюся ½ долю в совместной собственности. Это дает основание говорить о том, что после смерти одного из супругов общая совместная собственность как таковая прекращается и возникает общая долевая собственность между пережившим супругом и наследниками. В аспекте исследования наследования земельного участка особое место занимает вопрос правового режима наследования земельного участка, учитывая принцип «права следования». Этот принцип лежит в основе норм как земельного (ст. 120 ЗК Украины), так и гражданского (ст. 377 ГК Украины) законодательства, а в части наследования земельных участков — в ст. 1225 ГК Украины. Реализуя принцип «права следования» в наследственных правоотношениях, законодатель устанавливает правовой режим приоритета прав собственника-наследника жилого дома, здания или сооружения над правами собственника земельного участка. Сущность наследования по принципу «права следования» состоит в том, что к наследнику жилого дома, строения, сооружения переходит вещное или обязательственное право пользования на земельный участок на тех же условиях и в том же объеме, которые были у предыдущего землепользователя наследодателя.

Законодательство Украины: офиц. сайт Верхов. Рады Украины. — Режим доступа: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v0007700-08>. — Заголовок с экрана.

¹ Закона Украины «О нотариате» // Ведом. Верхов. Рады Украины (ВВР). — 1993. — № 39. — Ст. 383.

² Порядок осуществления нотариальных действий нотариусами Украины [Электронный ресурс]: утв. приказом М-ва юстиции Украины от 22.02.2012 г. № 296/5 // Законодательство Украины: офиц. сайт Верхов. Рады Украины. — Режим доступа: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12>. — Заголовок с экрана.

Что касается перехода вещных прав на земельный участок, то здесь может идти речь о суперфиции (ч. 3 ст. 415 ГК Украины) и эмфитевзисе (ч. 2 ст. 407 ГК Украины). Переход же по наследству земельного сервитута отдельно от земельного участка невозможно, исходя из природы самого земельного сервитута. В свою очередь, обязательственные права на земельный участок при наследовании жилого дома, здания или сооружения, исходя из принципа «права следования», реализуются на основании договора аренды земельного участка в соответствии с положениями ст. 792 ГК Украины, ст. 93 ЗК Украины и Законом Украины «Об аренде земли». В соответствии с ч. ч. 1, 3 ст. 7 указанного Закона к лицу, к которому перешло право собственности на жилой дом, здание или сооружение, размещенные на арендованном земельном участке, после смерти физического лица арендатора, переходит право аренды на этот земельный участок. Следует отметить, что такой переход осуществляется не в порядке автоматической замены стороны арендатора-наследодателя на наследника, а путем заключения нового договора аренды земельного участка, поскольку в случае смерти физического лица-арендатора договор аренды земельного участка прекращается (п. 5 ч. 1 ст. 31 Закона Украины «Об аренде земли»). Заключение договора аренды земельного участка в данном случае будет осуществляться на основании наследования и в силу императивных норм ст. 120 ЗК Украины и ст. 377 ГК Украины. Положения указанных норм обязывают как наследника, так и арендодателя, заключить такой договор в соответствии с порядком, предусмотренным законодательством, по которому к наследнику переходят права пользования в том же объеме, что были у предыдущего землепользователя-наследодателя, с целью сохранения правовой связи земельного участка и жилого дома, здания или сооружения, находящегося на нем (принцип «права следования»).

Если земельный участок, на котором находится унаследованный жилой дом, здание или сооружение, пребывает в коммунальной или государственной собственности, решение соответствующего органа о предоставлении такого земельного участка в пользование наследнику не является необходимым (п. 2.16 постановления Пленума Высшего хозяйственного суда Украины «О некоторых вопросах практики рассмотрения дел в спорах, возникающих из земельных

отношений»)¹. С этой позицией следует согласиться, хотя указанный случай является исключением из общего правила, поскольку здесь идет речь о реализации императивных норм ст. 120 ЗК Украины и ст. 377 ГК Украины в порядке наследования. Если же орган государственной власти, местного самоуправления или частное лицо, которому принадлежит земельный участок, под наследуемым жилым домом, зданием, сооружением отказывается заключать договор аренды земельного участка, наследник имеет право обратиться в суд с иском о признании за ним права пользования земельным участком на основании п. 1 ст. 16, ст. 377, ч. 3 ст. 1225 ГК Украины, ст. 120 ЗК Украины. Удовлетворение иска судом может расцениваться как частный случай ограничения свободы договора собственника земельного участка, а именно в отношении свободного выбора стороны договора аренды земельного участка, что является допустимым в рамках ст. 627 ГК Украины.

Третий блок вопросов, связанных с особенностями правового режима земельного участка в наследственных правоотношениях, касается наследования вещных прав, отличных от права собственности, и обязательственных прав на земельный участок.

Среди вещных прав следует выделить право пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис), право пользования чужим земельным участком для застройки (суперфиций), сервитут, ипотеку и право постоянного пользования земельным участком.

Что касается эмфитевзиса и суперфиция, то они являются самостоятельными объектами гражданско-правового оборота, в соответствии с ч. 2 ст. 407, ч. 2 ст. 413 ГК Украины, ст. 102-1 ЗК Украины, и могут выступать объектом наследования. В свою очередь, сервитут, так же как и ипотека, не является самостоятельным объектом гражданско-правового оборота, а рассматривается как некое «юридическое свойство» земельного участка, относительно которого они установлены. Сервитут и ипотека обременяют земельный участок, сопровождают его в гражданском обороте, в том числе

¹ Постановление Пленума Высшего хозяйственного суда Украины «О некоторых вопросах практики рассмотрения дел в спорах, что возникают из земельных отношений» от 17.05.2011 г., № 6 [Электронный ресурс] // Законодательство Украины: офиц. сайт Верхов. Рады Украины. — Режим доступа: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0006600-11>. — Заголовок с экрана.

при наследовании (это есть проявление вещной природы сервитута и ипотеки — отягощение всегда следует за вещью, относительно которой они установлены). Поэтому когда речь идет о наследовании земельного сервитута или переходе ипотеки на земельный участок в порядке наследования, правильнее говорить о наследовании земельного участка, относительно которого установлен сервитут, и о наследовании земельного участка, обремененного ипотекой, ибо эти права к наследникам переходят автоматически, вместе с земельным участком, который выступает объектом наследства.

Право постоянного пользования земельным участком, предусмотренное ст. 92 ЗК Украины как право владения и пользования земельным участком, находящимся в государственной или коммунальной собственности, без установления срока, не может выступать объектом наследования, учитывая субъектный состав этого права пользования (ч. 2 ст. 92 ЗК Украины).

Что касается специфики правового режима наследования права аренды земельного участка как обязательственного имущественного права, то его наследование осуществляется в таком же порядке, как и при реализации принципа «права следования», рассмотренного выше.

Отдельный научный интерес при рассмотрении правового режима земельного участка в наследственных правоотношениях занимает вопрос наследования права на земельную долю (пай). Следует отметить, что в земельном законодательстве регулируется несколько видов земельных долей (паев), которые существенным образом отличаются по своему правовому режиму. Во-первых, это право на земельную долю (пай), которое возникает у лиц, установленных в п. 2 Указа Президента Украины «О порядке паевания земель, переданных в коллективную собственность сельскохозяйственным предприятиям и организациям»¹, ст. 1 Закона Украины «О порядке выделения в натуре (на местности) земельных участков собственниками земельных долей (паев)» на земли сельскохозяйственного назначения, переданные в коллективную собственность коллективным

¹ О порядке паевания земель, переданных в коллективную собственность сельскохозяйственным предприятиям и организациям [Электронный ресурс]: Указ Президента Украины // Законодательство Украины: офиц. сайт Верхов. Рады Украины. — Режим доступа: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/720/95>. — Заголовок с экрана.

сельскохозяйственным предприятиям, сельскохозяйственным кооперативам, сельскохозяйственным акционерным обществам, в том числе созданных на базе совхозов и других государственных сельскохозяйственных предприятий. Во-вторых, это право на земельную долю (пай) в порядке приватизации земель государственных и коммунальных сельскохозяйственных предприятий, учреждений и организаций в соответствии со ст. 25 ЗК Украины.

Что касается первого случая, то право на земельную долю (пай) в коллективной собственности сельхозпредприятий в соответствии с п. 3 Указа Президента Украины «О неотложных мерах по ускорению земельной реформы в сфере сельскохозяйственного производства»¹, п. 15 Переходных положений ЗК Украины выступает объектом гражданско-правового оборота и может наследоваться. Временными рамками существования указанной земельной доли (пая) как объекта гражданских прав, а соответственно и наследования, есть время со дня выдачи в установленном законом порядке государственного акта на право коллективной собственности на землю негосударственному сельскохозяйственному предприятию с обязательным приложением списка граждан — членов указанного предприятия до момента выделения такой земельной доли (пая) в натуре (на местности), с оформлением свидетельства о праве собственности на земельный участок собственника земельной доли (пая). Документом, подтверждающим право на земельную долю (пай), является сертификат на право на земельную долю (пай), который выдается районной (местной) государственной администрацией каждому члену предприятия, кооператива, общества с указанием в нем размера доли (пая) в условных кадастровых гектарах, а также в стоимостном выражении². В отличие от земельного участка, имеющего размер и границы, местонахождение и границы земельной доли (пая) являются неопределенными. Объектом наследования в данном случае будет выступать земельная

¹ О неотложных мерах по ускорению земельной реформы в сфере сельскохозяйственного производства [Электронный ресурс]: Указ Президента Украины // Законодательство Украины: офиц. сайт Верхов. Рады Украины. — Режим доступа: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/666/94>. — Заголовок с экрана.

² Про затвердження форми сертифікату на право на земельну частку (пай) і зразка Книги реєстрації сертифікатів на право на земельну частку (пай) [Електронний ресурс]: Постанова Кабінету Міністрів України від 12.10.1995 р., № 801 // Законодавство України: офиц. сайт Верхов. Ради України. — Режим доступа: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/801-95-п>. — Заголовок з екрану.

доля (пай) в праве собственности сельхозпредприятий. Для наследования по завещанию земельной доли (пая) не требуется согласия других сособственников. В случае выделения в натуре (на местности), земельная доля (пай) прекращает свое существование, и объектом наследования будет выступать уже земельный участок, принадлежащий наследодателю на праве частной собственности.

При приватизации земель государственных и коммунальных сельскохозяйственных предприятий, учреждений, организаций в порядке ст. 25 ЗК Украины, право на земельную долю (пай) не рассматривается как объект гражданского оборота. Это связано с тем, что такое право приобретает субъектами на довольно короткое время (2–4 месяца), а именно на период от момента принятия решения о выделении земельных долей (паев) до завершения землеустроительных работ, необходимых для выделения земельных долей (паев) в натуре в виде земельных участков и выдачи собственникам этих участков государственного акта на право собственности на землю¹. В аспекте наследования можно вести речь лишь о возможности наследования права на «доприватизацию» (в научной литературе получило название наследование права на правообразование, либо как охраняемый законом интерес), а не земельной доли (пая).

Таким образом, исходя из вышеизложенного, следует признать, что земля как природный ресурс в сфере гражданско-правового оборота, в частности наследования, имеет особый правовой режим, который определяется специальным правовым регулированием, что обусловлено спецификой самого объекта.

§ 3. Права на жилище

Потребность в жилье — это одна из физиологических потребностей человека, поэтому право на жилище получило закрепление в качестве одного из основных социально-экономических прав физического лица (ст. 47 Конституции). Удовлетворить жилищную потребность можно, будучи собственником жилого помещения или получив его от собственника на законном основании в пользование. Сегодняшняя реальность свидетельствует о том, что именно право

¹ Земельный кодекс Украины: комментарий. — 4-е изд. — Х. : ООО «Одиссей», 2006. — С. 56.

собственности либо право пользования конкретным жилым помещением, как правило, составляют основную часть наследства, которое открывается в Украине. Такое положение обусловлено объективными причинами.

Все дело в том, что для создания рынка жилья требовался переход к частной собственности на объекты жилищной сферы. Поэтому в стране, где большая часть населения пользовалась жилыми помещениями государственного жилого фонда, была проведена широкомасштабная кампания по его приватизации¹. Кроме того, собственниками жилья в императивном порядке стали все члены жилищных и жилищно-строительных кооперативов, которые полностью внесли свой паевой взнос за квартиру (ст. 15 Закона Украины «О собственности»²). Что же касается жителей сельской местности, то они даже в советское время в основном проживали в домах, которые принадлежали им на праве частной (по терминологии того времени — индивидуальной) собственности.

Таким образом, в стране сформировался массовый слой собственников жилья из числа физических лиц. Они могут свободно владеть, пользоваться и распоряжаться им, в том числе и распоряжаться на случай своей смерти. Для большинства граждан Украины именно жилище составляет самое ценное по стоимости имущество, которое нажито ими за весь период жизни. Возможность передать его по наследству своим близким, в частности для улучшения их жилищных условий, а зачастую даже для снятия острой жилищной проблемы, позволяет человеку увереннее и стабильнее чувствовать себя в системе современных общественных отношений.

Среди прав на жилище, которые передаются в порядке наследования, главенствующее место, вне всякого сомнения, занимает право собственности. Материальным объектом права собственности в данном случае может быть жилой дом (в литературе его еще называют

¹ О приватизации государственного жилищного фонда [Текст]: Закон Украины от 19.06.1992 г. № 2482-XII // Ведом. Верхов. Совета Украины. — 1992. — № 36. — Ст. 524.

² В настоящее время утратил силу в соответствии с Законом Украины от 27.04.2007 г. № 997-V «О внесении изменений и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Украины в связи с принятием Гражданского кодекса Украины» [Текст] // Ведом. Верховной Рады Украины. — 2007. — № 33. — Ст. 440.