



**Любов Василівна Лещенко,**  
здобувач кафедри цивільного права № 1  
Національний юридичний університет  
імені Ярослава Мудрого,  
м. Харків

УДК 347.65+347.235

## ПРАВО НА ЖИТЛОВУ НЕРУХОМІСТЬ У СКЛАДІ СПАДЩИНИ

*У статті проаналізовано проблеми спадкування житла. Досліджено права на жилий будинок, квартиру, інші об'єкти житлової нерухомості, які входять до складу спадщини. Висвітлюється питання про співвідношення права на житловий будинок із правами на земельну ділянку, на якій він розташований.*

**Ключові слова:** спадкове право, спадкування, спадщина, житлова нерухомість, будинок, квартира.

У складі спадщини зазвичай може перебувати право на житловий будинок, квартиру та інше житло (житлове приміщення), які можуть бути об'єднані одним поняттям – житлова нерухомість. І хоча ще у дослідженнях радянського періоду наголошувалося на значенні цих об'єктів у спадкових відносинах [1, с. 31], але детального вивчення проблематики спадкування житлової нерухомості, особливо у площині окремих її різновидів, на науковому рівні не здійснювалося. Навіть у ґрунтовних монографічних працях, присвячених здійсненню і захисту житлових прав [3], питання спадкування житла не знайшли відповідного висвітлення. Тому завданням цієї статті є окреслення проблем визначення об'єктів та особливостей спадкування прав на житло (житлову нерухомість).

Цивільне законодавство України не розкриває поняття «житлова нерухомість» та не зазначає склад об'єктів, що до неї мають бути віднесені, хоча у ст. 379 ЦК надано поняття «житло» та наводиться невичерпний перелік об'єктів, які до нього відносяться. Конструкція цієї статті поняттям «житло» охоплює житловий будинок, квартиру та інше жите приміщення. Змістовий аналіз ст. ст. 181 та 379 ЦК свідчить про віднесення житла до категорії нерухомих речей.

Житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання (ст. 380 ЦК); садибою як об'єктом права власності є земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями (ст. 381 ЦК); квартирою є ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання (ст. 382 ЦК). У літературі визначення квартири подається в деталізованому вигляді: як житлова площа, що призначена і використовується для проживання, має підсобні приміщення та окремих вихід на вулицю, у двір, на сходову клітку чи в загальний коридор [2, с. 24].

Поряд із квартирою та будинком житлом фізичної особи може бути інше житлове приміщення, призначене та придатне для постійного або тимчасового проживання в ньому (ст. 379 ЦК, із змінами, внесеними згідно із Законом № 1673-VII від 2 вересня 2014 р.). Дослідники зазначають, що таким приміщенням може бути (крім окремого будинку, його частини, квартири, кімнати у комунальній квартирі, гуртожитку) відособлена кімната у нежилому будинку, що відповідає усім встановленим нормам і правилам житлових умов [3, с. 94]. Як бачимо, склад об'єктів житлової нерухомості є досить широким і він, очевидно, не може бути вичерпним.

Останнім часом у законодавстві виникають спроби розширити перелік об'єктів житлової нерухомості шляхом включення до її складу котеджів, садових і дачних будинків та навіть прибудов до житлового будинку (п. п. 14.1.129 п. 14.1. ст. 14 Податкового кодексу України, в редакції Закону «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи») від 28 грудня 2014 р. № 71-VIII. З цього приводу М. К. Галянтич цілком обґрунтовано вказує на проблеми, що виникають у зв'язку із штучним розширенням законодавцем поняття «житлова нерухомість». Так, незрозумілими є критерії визначення «котеджу» об'єктом житлового фонду і його відмінність від садиби; віднесення прибудови до об'єктів житлової нерухомості суперечить поняттю житлового фонду, що наводиться в ЖК України [4, с. 35]. Тому слід погодитись, що спроби штучно розширити поняття «житло», житлова нерухомість» не можуть бути визнані вдалими.

Привертає увагу, що при формулюванні наведених дефініцій законодавець, на відміну від легального визначення земельної ділянки (ч.1 ст. 79 ЗК), не супроводив їх відповідною вказівкою на необхідність існування цих об'єктів лише з визначеними щодо них правами. Очевидно, ці об'єкти можуть існувати в обороті і без визначених щодо них прав, що не можна визнати правильним, оскільки спадкування таких об'єктів без прав на них унеможлиблюється.

За змістовим навантаженням ст. 379 ЦК до об'єктів житлової нерухомості відносяться також частини квартир (будинків), кімнат у них. Останні (кімнати) у квартирах перелічені серед об'єктів приватизації житлового фонду (ч. 1 ст. 2 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»), а отже, будучи приватизованими, можуть включатися до складу спадщини.

Слід згадати також житлові приміщення у гуртожитку у вигляді житлових кімнат, житлових блоків (секцій), призначених та придатних для постійного проживання у них (ст. 1<sup>1</sup> Закону України від 4 вересня 2008 р. № 500-VI «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків»). Відповідно до ст. 4 Закону житлові приміщення у гуртожитку також можуть бути приватизовані їх мешканцями і відповідно включатися до складу спадщини.

*Таким чином, до складу спадщини поряд із квартирами у багатоквартирних будинках можуть включатися частини квартир у вигляді кімнат, а також кімнати окремо або у складі житлових блоків (секцій) у гуртожитках.*

Техніко-юридичною особливістю житлових приміщень є те, що вони являють собою складні речі [5, с. 22], але в їх складі поряд із головною річчю (власне приміщенням) завжди наявні також інші речі, які є приналежністю головної (інженерно-технічне, сантехнічне, електричне, опалювальне та інше обладнання). При цьому, будучи складовою житлового будинку чи квартири, зазначене обладнання не є самостійним об'єктом правовідносин і окремо від житлового приміщення не спадкується. Відповідно до ч. 2 ст. 188 ЦК правочин, вчинений щодо складної речі, поширюється на всі її складові частини, якщо інше не встановлено договором. Зазначене правило має поширюватися і на спадкування, тобто включення до складу спадщини самої складної речі (житлового будинку, квартири та ін.) тягне такі самі наслідки для всіх її складових частин, якщо інше не було передбачено заповітом.

У літературі та судовій практиці виділяють таку особливість правового режиму квартир у багатоквартирних будинках як те, що *поряд з правом власності на житло власнику належить частка у праві спільної власності на спільне майно багатоквартирного будинку*. Частка у праві на спільне майно, яка належить власнику квартири, не може перебувати окремо у цивільному обороті, а завжди слідує його долі. Можна сказати, що право власності на квартиру у багатоквартирному будинку не може існувати (а відповідно і переходити) без права на спільне майно у будинку, в якому розташована зазначена квартира.

Житлове законодавство України не містить норми про перелік об'єктів, які можуть входити до складу спільного майна багатоквартирного будинку, але зв'язок права власності на квартиру у багатоквартирному будинку з правом на частку у спільному майні будинку простежується у двох рішеннях Конституційного Суду України. У Рішенні від 2 березня 2004 р. № 4-рп/2004 у справі за конституційним зверненням Ярового Сергія Івановича та інших громадян про офіційне тлумачення положень п. 2 ст. 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» та за конституційним поданням 60 народних депутатів України про офіційне тлумачення положень ст.ст. 1, 10 цього Закону (справа про права співвласників на допоміжні приміщення багатоквартирних будинків) надано роз'яснення, що допоміжні приміщення (підвали, сараї, кладовки, горища, колясочні і т. ін.) передаються безоплатно у спільну власність громадян одночасно з приватизацією ними квартир (кімнат у квартирах) багатоквартирних будинків. Підтвердження права власності на допоміжні приміщення не потребує здійснення додаткових дій, зокрема створення об'єднання

співвласників багатоквартирного будинку, вступу до нього. Конституційний Суд наголосив, що набуте громадянами право на квартири державного житлового фонду та належні до них допоміжні приміщення є непорушним (ст. 41 Конституції України), забезпечується державою і захищається судом.

Як бачимо, нерозривним є зв'язок права власності на квартири із правом на належні до них допоміжні приміщення. При цьому предметом розгляду Конституційного Суду України були питання, що стосуються набуття громадянами права спільної власності на допоміжні приміщення багатоквартирних будинків при приватизації квартир (кімнат у квартирах), про що прямо зазначено в ухвалі Конституційного Суду України від 12 травня 2004 р. про відмову у задоволенні клопотання народного депутата України Семенюк В. П. про роз'яснення Рішення Конституційного Суду України від 2 березня 2004 р. Відповідно, не вирішені питання про тлумачення терміна «допоміжні приміщення» і, головне, про право на допоміжні приміщення при набутті права на квартиру з підстав, не пов'язаних із приватизацією житла, у тому числі і в порядку спадкування.

Оскільки судом була допущена прогалина, до цього питання він вимушений був повернутися вдруге – в рішенні у справі № 1-22/2011 за конституційним зверненням громадянина Гуляка Володимира Олександровича щодо офіційного тлумачення положень п. 2 ст. 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 9 листопада 2011 р. У мотивувальній частині рішення вказується, що приватизація, купівля-продаж, спадкування, інші цивільно-правові угоди є *однаковими юридично значимими підставами набуття права власності на квартиру*. Саме це дало підстави зазначити, що на допоміжні приміщення багатоквартирного будинку поширюється правовий режим як спільної сумісної, так і спільної часткової власності, який передбачає особливий порядок здійснення правомочностей власника щодо володіння, користування і розпорядження. При цьому в законодавчому порядку не виокремлюються суб'єкти права спільної власності залежно від підстав набуття права власності на квартиру. Тому Конституційний Суд дійшов висновку, відображеному у резолютивній частині аналізованого рішення, що власники квартир дво- або багатоквартирних житлових будинків та житлових приміщень у гуртожитку, незалежно від підстав набуття права власності на такі квартири, житлові приміщення, є співвласниками допоміжних приміщень у будинку чи гуртожитку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою.

*З наведеного випливає, що при набутті в порядку спадкування права власності на квартиру дво- або багатоквартирних житлових будинків, або на житлові приміщення у гуртожитку, спадкоємці набувають право спільної власності (статус учасника відповідно спільної сумісної чи спільної часткової власності) допоміжних приміщень у будинку чи гуртожитку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою.*

При цьому слід звернути увагу на те, що право спільної власності на допоміжні приміщення у будинку чи гуртожитку перебуває у складі спадщини у латентному, «прихованому» стані, що чітко проглядається при оформленні

спадкових прав на квартиру. При видачі свідоцтва про право на спадщину об'єкт спадкування – квартира чи інше жиле приміщення у ньому точно й однозначно зазначається, тоді як права на допоміжні приміщення та інші подібні об'єкти у свідоцтві про право на спадщину не вказуються. Не враховуються окремо зазначені права при визначенні розміру часток у спадщини (ст. 1267 ЦК), її поділі, визначенні вартості майна, одержаного у спадщину (ч. 1 ст. 1282 ЦК). Такий «латентний» стан прав на допоміжні приміщення у будинку має і певні фіскальні наслідки, оскільки не враховується при обчисленні розміру плати (державного мита) за видачу свідоцтва про право на спадщину, розміру податку на доходи фізичних осіб та інших платежів, при обчисленні яких використовується вартість спадкового майна.

До особливостей спадкування житлових приміщень, причому як будинків, так і квартир, слід віднести *державну реєстрацію прав на них*. Державній реєстрації підлягає як право на новостворене нерухоме майно (ч. 2 ст. 331 ЦК), так і право на нерухоме майно, що перейшло або ж придбане з похідних підстав, у тому числі і в порядку спадкування.

Правове регулювання державної реєстрації прав на нерухоме майно здійснюється масивом нормативно-правових актів, у яких провідне місце посідає Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», який постійно зазнає змін, що відображають хитання законодавця у пошуках оптимальної моделі державної реєстрації прав.

Слід наголосити, що Закон вперше в українських правових реаліях імперативно зв'язав момент виникнення права власності із державною реєстрацією. До набуття чинності Законом нормативні акти передбачали державну реєстрацію будівель, споруд або ж державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, проте виникнення права власності не залежало від державної реєстрації. У зв'язку з цим відповідно до роз'яснень, наданих Вищим спеціалізованим судом України з розгляду цивільних та кримінальних справ, у разі відсутності державної реєстрації права власності на нерухоме майно, створене та оформлене в передбаченому законом порядку до набрання чинності Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», спадкоємці, які прийняли спадщину, мають право на оформлення спадкових прав шляхом звернення до нотаріальної контори за видачею свідоцтва про право на спадщину (п. 3.1 листа Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 16.05.2013 р. № 24-753/0/4-13) [6].

При вирішенні питання про спадкування будинків, побудованих фізичними особами, необхідно враховувати рік їх побудови, маючи на увазі, що необхідність реєстрації будинків як умова виникнення права власності була запроваджена в Україні лише з прийняттям Інструкції про порядок реєстрації будинків та домоволодінь у містах і селищах міського типу Української РСР, затвердженої Міністерством комунального господарства Української РСР 31 січня 1966 р. [8, с. 185].

Чинним законодавством на нотаріуса покладено функції з реєстрації прав на нерухоме майно, що відповідним чином відобразилося на статусі нотаріусів та циркуляції речових прав. Нотаріус, яким вчинено нотаріальну дію з нерухомим майном, проводить державну реєстрацію прав, набутих виключно у результаті вчинення такої дії (абз. 4 п. 2 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 868). Виникає питання: *що слід відносити до нотаріальних дій з нерухомим майном у сфері спадкування, в результаті яких виникатимуть права на нерухоме майно?* Безперечно, слід назвати видачу нотаріусом відповідно до ст. ст. 66-69 Закону України «Про нотаріат» свідоцтва про право на спадщину, оскільки свідоцтво є підставою для державної реєстрації прав (п. п. 3 п. 37 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень). Відповідно, при видачі свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно моментом виникнення права власності слід визнати момент реєстрації прав нотаріусом як спеціальним суб'єктом реєстрації.

Важливим є питання про спадкування прав на земельну ділянку, на якій розташовано успадкований будинок. Стаття 1225 ЦК вирішує питання шляхом стислого посилання на те, що до спадкоємців житлового будинку, інших будівель та споруд переходить право власності або право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені. Крім того, до спадкоємців житлового будинку, інших будівель та споруд переходить право власності або право користування земельною ділянкою, яка необхідна для їх обслуговування, якщо інший її розмір не визначений заповітом.

Правило ст. 1225 ЦК про те, що при переході до спадкоємців права власності на житловий будинок, інші будівлі та споруди до них переходить право власності або право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, і у розмірі, який необхідний для їх обслуговування, якщо інший її розмір не визначений заповітом, необхідно розуміти так, що ділянка переходить у власність або користування спадкоємців, якщо її було надано в установленому порядку, в межах, визначених при наданні, за умови, що спадкодавець не складав заповіту щодо розпорядження земельною ділянкою, належною йому на праві власності. Спадкодавець може передавати за заповітом частину належної йому земельної ділянки, тоді інша частина цієї ділянки спадкується за законом. У разі якщо спадкодавець заповів всю земельну ділянку або її частину іншим особам, які не успадковували нерухоме майно, то спадкоємці мають право на земельну ділянку, на якій розміщено нерухоме майно та на частину ділянки, яка є необхідною для його обслуговування, незалежно від змісту заповіту. За такими правилами здійснюється й перехід права на землю при спадкуванні права на частину нерухомого майна, а якщо був установлений порядок користування ним, то з урахуванням цього порядку (абз. 2, 3 п. 10 постанови Пленуму Верховного Суду України від 30 травня 2008 р. № 7 «Про судову практику у справах про спадкування»).

Як роз'яснено у п. 18<sup>1</sup> постанови Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді

цивільних справ» від 16 квітня 2004 р. № 7, розмір земельної ділянки, необхідний для обслуговування житлового будинку, будівлі або споруди, визначається шляхом проведення за клопотанням сторін експертизи з урахуванням чинних нормативних документів у галузі будівництва, санітарних норм та правил тощо. У літературі зазначається, що при встановленні розміру земельної ділянки слід керуватися державними будівельними нормами [7, с. 785], однак конкретні рекомендації щодо змістовного наповнення критеріїв визначення розміру земельної ділянки, необхідного для обслуговування житлового будинку, на жаль, не наводяться. Це породжує певну невизначеність у судовій та нотаріальній практиці. Зокрема, навіть за відсутності між спадкоємцями спору виникають складності щодо визначення розміру земельної ділянки в разі посвідчення договору між спадкоємцями.

#### **Список літератури:**

1. Никитюк П. С. Наследственное право и наследственный процесс: проблемы теории и практики / П. С. Никитюк ; под ред. О. В. Овчинниковой ; Академия наук Молдавской ССР, отдел философии и права. – Кишинев: Штиинца, 1973. – 258 с.
2. Житлове право України / за ред. В. С. Гопанчука, Ю. О. Заїки. – К. : Істина, 2003. – 210 с.
3. Галянтич М. К. Здійснення і захист суб'єктивних житлових прав : моногр. / М. К. Галянтич, А. І. Дрішлюк, Л. Г. Лічман ; НДІ приват. права і підприємництва АПрН України. – К. – Тернопіль : Підручники і посібники, 2009. – 496 с.
4. Галянтич М. К. Правові проблеми визначення поняття «житлова нерухомість» / М. К. Галянтич // Актуальні проблеми приватного права : матеріали міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. 93-річчю з дня народж. д-ра юрид. наук, проф. В. П. Маслова, Харків, 27 лют. 2015 р. – Х. : Право, 2015. – С. 34–38.
5. Маньлов И. Е. Наследование жилых помещений / И. Е. Маньлов. – М. : Статут, 2007. – 141 с.
6. Про судову практику розгляду цивільних справ про спадкування [Електронний ресурс] : лист Вищ. спеціаліз. суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 16.05.2013 р. № 24-753/0/4-13. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v-753740-13>.
7. Научно-практичний коментар до цивільного законодавства України : в 4 т. / А. Г. Ярема, В. Я. Карабань, В. В. Кривенко, В. Г. Ротань. – Т. 3. – К. : А.С.К. ; Севастополь : Ін-т юрид. дослідж, 2005. – 928 с.
8. Печений О. П. Аналіз судової практики вирішення судами спорів про спадщину / О. П. Печений // Цивільне судочинство. Судова практика у цивільних справах. – 2015. – № 1. – С. 186–191.

#### **Лещенко Л. В.** *Право на жилую недвижимость в составе наследства.*

*В статье проанализированы проблемы наследования жилья, в частности права на жилой дом, квартиру, другие объекты жилой недвижимости, которые входят в состав наследства. Затронут вопрос о соотношении прав на жилой дом и на земельный участок, на котором он расположен.*

**Ключевые слова:** наследственное право, наследование, наследство, жилая недвижимость, жилой дом, квартира.

#### **Leshenko L. V.** *Right the dwelling real estate in composition an inheritance.*

**Problem setting.** *In the article researched the problems of inheritance of housing of a physical person.*

**Recent research and publications analysis.** *In accordance with art. 379 of Civile Code of Ukraine housing of a physical person shall be an apartment house, a flat or other premises intended and suitable for permanent residence.*

**Paper objective.** Rights are investigational on a dwelling-house, apartment, other objects of the dwelling real estate, which enter in the complement of inheritance. The analysis of separate types of habitation is done, including apartments, rooms, other dwellings apartments.

**Paper main body.** A question is affected about correlation of rights on a dwelling-house and on lot land which he is located on. As a result of the conducted research an author interpretation of the article numb. 1225 of Civile Code of Ukraine about succession of the Right to a Land Plot. Persons inheriting houses, other buildings and constructions shall acquire the right to ownership or use of the land plot under the said constructions. Persons inheriting houses, other buildings and constructions shall acquire the right to ownership or use of the land plot necessary for maintenance thereof, unless other size of the land plot is specified in the will.

**Conclusions.** It An area passes to the property or use of heirs, if it was given in accordance with established procedure, scope, certain at a grant, on condition that person did not make a testament in relation to disposing of lot land, proper him on the right of ownership.

**Key words:** law of succession, inheritance, dwelling real estate, house, apartment.

Надійшла до редколегії 12.05.2015 р.



**Наталія Анатоліївна Хмельова,**  
здобувач кафедри цивільного права №1  
Національний юридичний університет  
імені Ярослава Мудрого,  
м. Харків

УДК 347.426.6

## **ПРОБЛЕМИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВ ПОТЕРПІЛИХ ВІД ЗЛОЧИНУ ОСІБ НА ВІДШКОДУВАННЯ ШКОДИ ДЕРЖАВОЮ**

*Розглянуто проблеми реалізації прав потерпілих осіб від злочину на відшкодування шкоди державою за законодавством України. Зроблено аналіз чинного цивільного законодавства України, розглянуто законодавство інших країн в частині відшкодування державою шкоди, завданої потерпілому злочином. Запропоновано відповідний механізм їх реалізації.*

**Ключові слова:** держава, потерпілий, злочин, шкода, відшкодування.

Визначення проблем реалізації прав потерпілих від злочину осіб на відшкодування шкоди державою дозволить встановити особливості зобов'язань