

## Спадщина у вигляді нерухомого майна: деякі проблемні питання

Життя людини не вічне, це аксіома, яка не може бути предметом сучасних дискусій. Смерть є невідворотною подією, яка настає, як загальна природна закономірність, незалежно від волі людини. Ніхто не хоче думати про свою смерть та постійно відкладає будь-які питання, пов'язані зі спадщиною, або взагалі не порушує їх.

Однак, для правосвідомого громадянина, який дбає про своїх майбутніх спадкоємців, питання пов'язане зі спадщиною є одним із важливих життєвих питань, що постає перед людиною, як дієздатним учасником правовідносин, починаючи зі свідомого віку.

Розглянемо деякі проблемні питання, які були виявлені та систематизовані суддями Жовтневого районного суду Миколаївської області під час розгляду цивільних справ щодо спадщини (про визнання права власності на нерухоме майно в порядку спадкування як за законом, так і за заповітом, тощо).

Людина протягом свого життя набуває певних прав та обов'язків, в тому числі майнових, є суб'єктом різноманітних правочинів (угод) щодо нерухомого майна. Тобто купує, продає, обмінює, успадковує, одержує безоплатно тощо житлові, садові (дачні) будинки, гаражі, земельні ділянки, а отже, набуває прав на нерухоме майно. Однак, не завжди правочин вчиняються на підставі закону.

Як свідчить судова практика, наші громадяни за життя, в більшості випадків про правову долю свого нерухомого майна не турбуються, вчасно свої майнові права на нерухоме майно не оформили, що унеможливило прийняття спадщини їх спадкоємцями в нотаріальному порядку у нотаріуса і змушує їх звертатись до суду.

*Наприклад, громадянин І. в 1996 році купив у сусіда громадянина Б. житловий будинок, що знаходиться в с. Галицинове, передав продавцеві визначену угодою суму грошей, вселився в будинок і проживав в ньому до смерті. Однак, як вимагало законодавство, вказану угоду сторони не посвідчили нотаріально, а оформили у вигляді простої розписки.*

*Громадянин І. помер у 2015 році та після його смерті, спадкоємці у визначеній законом шестимісячний строк звернулись до нотаріуса для оформлення спадщини, що складається у вигляді житлового будинку в с. Галицинове. Однак, у видачі свідоцтва про право на спадщину спадкоємцям нотаріус відмовив, оскільки їх батько при житті не оформив право власності на будинок (відсутній правовий документ). Спадкоємці були змушені звертатись до суду за захистом своїх спадкових прав.*

У разі досягнення всіх істотних умов договору купівлі-продажу будинку за простою формою (розпискою), що вчинені до 2004 року і не можливістю нотаріально посвідчити таку угоду, угода може бути визнана дійсною в судовому порядку за позовом сторони договору. Отже, у разі наявності такої угоди, необхідно обов'язково її укласти нотаріально або у випадках, передбачених діючим на той час законодавством (ЦК УРСР 1963 року) звернутись до суду з позовом про визнання такої угоди дійсною, а потім зареєструвати своє право власності на нерухоме майно в реєстраційних органах.

Зазначене, спростить дії ваших спадкоємців по оформленню спадщини і вони не будуть звертатись до суду та доводити наявність майнових прав спадкодавця.

Разом з тим, як вбачається з приписів Цивільного кодексу України, вище подібні угоди, вчинені після 2004 року в судовому порядку бути визнані дійсними не можуть, тому їх потрібно укладати лише в нотаріальному порядку.

Основна більшість проблем постає через відсутність у громадян правових знань, які необхідні для належного документального оформлення власного нерухомого майна. Люди багато років проживають в будинках, не замислюючись, що вони їм на правових підставах не належать. Наприклад, будинки були придбані в колгоспах, радгоспах у розстрочку, або надані громадянам як працівникам таких господарств безоплатно чи в інший спосіб, однак без оформлення будь-яких правовстановлюючих документів.

*Спадкоємець померлого А., звернувся до суду з позовом про визнання за ним права власності на житловий будинок, що розташований в с. Прибузьке, оскільки нотаріус свідоцтво про спадщину не видав, через відсутність правового документа на будинок. Суть справи полягала в тому, що будинок, який залишився після смерті А. не був належно оформлений за*

*спадкодавцем при його житті. Так, А. за життя працював в колгоспі, одержав від колгоспу житловий будинок, за який щомісяця сплачував 60 крб. та одержував квитанції за сплату позики («ссуди») за будинок. Після повного погашення розстрочки, договір з колгоспом не уклав, власність не оформив, правовий документ не одержав. На момент смерті власність за спадкодавцем не зареєстрована.*

Отже, всім правосвідомим громадянам за життя необхідно подбати про оформлення його майнових прав на нерухомість, зокрема укласти договори, зареєструвати право власності, звернутись до суду (у разі неможливості оформлення позасудовим шляхом).

Не рідко спадкоємці звертаються до суду з заявами в порядку окремого провадження щодо встановлення фактів належності померлим тих чи інших правовстановлюючих документів (договорів купівлі-продажу, дарування, міни, державних актів на землю, свідоцтв про право власності тощо), підтвердження родинних відносин для оформлення спадщини, в тому числі на нерухоме майно.

*Так, громадянин В. звернувся до суду з заявою в порядку окремого провадження про встановлення факту належності державного акту на право власності на земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства, який виданий Пересадівською сільською радою його померлому батькові, оскільки нотаріус відмовив видавати свідоцтво про спадщину. Підставою для звернення до суду був той факт, що в державному акті не вірно зазначено по батькові його батька: замість Олександрович, вказано Олексійович, а також в державному акті наявні виправлення, які не застережені сільською радою.*

*Громадянка С. для прийняття спадщини, що складалась з житлового будинку та земельної ділянки в с. Українка після смерті своєї матері була змушена звернутись до суду з заявою про встановлення факту родинних відносин, оскільки в її свідоцтві про народження ім'я матері вказано Матрона, а в свідоцтві про смерть матері, ім'я матері зазначено як Марія. Тобто, родинні відносини між громадянкою С. та померлою, як дочки та матері, не підтверджені.*

Зазначених звернень до суду не було б, якщо спадкодавці при житті перевірили свої правовстановлюючі документи та, виявивши в них помилки, звернулись до органів, що допустили зазначені помилки, для їх виправлення, або, у разі не можливості врегулювання спору позасудовим шляхом, звернулися до суду за захистом своїх порушених прав.

Отже, необхідно ретельно перевіряти при отриманні будь-яких правових документів на нерухоме майно правильність написання в них ваших прізвищ, імен та по батькові та інших даних. При житті перевірити, щоб ваші персональні дані збігалися з тими, що вказані в свідоцтвах про народження ваших дітей і у разі виявлення таких помилок невідкладно звертатись до відповідних компетентних органів для виправлення цих помилок.

Шановні громадяни, мешканці Жовтневого району! Будьте здорові, живіть довго і завчасно, по мірі ваших можливостей, подбайте про оформлення своїх майнових прав на нерухоме майно.

**Сергій Глубоченко,**

суддя-спікер Жовтневого районного суду Миколаївської області,

кандидат юридичних наук