

Спадкування житла.

Спадкування є одним із засобів отримання житла, коли від померлої особи (спадкодавця) право власності на житло або його частину переходить до іншої особи (спадкоємця).

Крім права власності, спадкоємець отримує за спадкуванням також інші права, наприклад, право вимоги до боржників померлого за цивільно-правовими договорами. Це не відноситься до особистих прав і обов’язків померлого (пенсійних, аліментних, тощо). Припиняються також деякі цивільні договори, за якими є зобов’язаним особисто спадкодавець. Наприклад, договори доручення або угоди довічного утримання. Чинний цивільний кодекс, а саме ст.1219 встановлює права та обов’язки особи, які не входять до складу спадщини. Це права та обов’язки, що нерозривно пов’язані із особою спадкодавця.

Також до спадкоємців не переходять права на житлову площу померлого, що витікають із договору житлового найму. Дійсно, якщо померлий за життя наймав житло і спадкоємець проживав разом з ним чи зберігав право на користування цим житлом (наприклад, перебуваючи на військовій службі), він зберігає право користування цим житлом.

Отже, спадкоємець може претендувати на отримання найманої житлової площі, що звільнилася після спадкодавця, який сумісно з ним проживав. Але підставою для цього є правовідносини житлового найму, а не норми спадкового права, оскільки смерть одного із наймачів тут має значення лише як одна з підстав звільнення певної частини житлової площі і спадкоємець тут не має жодних переваг перед іншими членами родини, що проживають сумісно.

Водночас з правами до спадкоємця завжди переходять і обов’язки. Адже неможливо успадкувати лише право на житло, не прийнявши на себе обов’язки, що з ним пов’язані.

У тому числі спадкоємець приймає на себе обов’язки, які виникли ще за життя спадкодавця: оплата житлово-комунальних послуг, за проведений ремонт, перепланування житла тощо.

В цьому є певна відмінність спадкування від договірних способів отримання житла у власність, адже при здійсненні продажу житла оплату боргів за комунальні послуги оплачує, як правило, продавець.

Слід зазначити, що законодавство містить низку обмежень, згідно з якими деякі особи можуть бути усунені від спадщини, тобто не можуть бути спадкоємцями. Передусім, це особи, що навмисно позбавили життя спадкодавця чи когось із спадкоємців або зробили замах на їх життя. Такі особи не можуть спадкувати ні за законом, ні за заповітом. Це положення не застосовується до особи, яка вчинила такий замах, якщо спадкодавець, знаючи про це, все ж призначив її своїм спадкоємцем за заповітом.

Крім того, спадкоємцями за законом не можуть бути батьки після дітей, у відношенні яких вони позбавлені батьківських прав і не були поновлені в цих правах на момент відкриття спадщини. До цієї категорії також відносяться батьки і повнолітні діти, що злісно ухилялися від виконання покладених на них законом обов’язків по утриманню спадкодавця, якщо ці обставини підтверджені у судовому порядку.

Не мають права на спадкування особи, які умисно перешкодили спадкодавцеві скласти заповіт, внести до нього зміни або скасувати заповіт і цим сприяли виникненню права на спадкування у них самих чи в інших осіб, або такі дії сприяли збільшенню їх частки у спадщині.

Якщо на успадковане житло заявили права кілька осіб, може виникнути питання про поділ житла в натурі, а також питання, пов’язані з визначенням вартості будівель.

Поділ житла в натурі між спадкоємцями можливий, якщо кожному з них може бути виділена відокремлена частина житла з самостійним входом. Виділ також можливий за наявності технічної можливості переобладнати приміщення в ізольовані квартири. Тобто найменш проблематичною є ситуація, коли між спадкоємцями поділяється будинок, що має кілька виходів чи такі виходи можуть бути обладнані. Слід зазначити, що будь-яке переобладнання повинно бути зроблено з погодження органів архітектури та відображено в технічному паспорті.

Якщо виділ частини будинку в натурі неможливий, суд вправі за заявленим про це позовом встановити порядок користування відособленими приміщеннями (квартирами, кімнатами) такого будинку. У цьому разі окремі підсобні приміщення (кухня, коридор, тощо) можуть бути залишені в загальному користуванні спадкоємців.

При неможливості виділу частини будинку в натурі або встановленні порядку користування ним, спадкоємець має право на отримання компенсації в грошах чи на отримання іншого спадкового майна. Розмір грошової компенсації визначається за згодою спадкоємців, а при відсутності такої згоди – судом, який приймає до уваги дійсну вартість будинку під час розгляду справи. Під дійсною вартістю будинку розуміється грошова сума за яку він може бути проданий в даному населеному пункті чи місцевості. Таку експертизу можуть провести професійні оцінювачі житла.

Відповідно до *п.11 Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про практику розгляду судами України справ про спадкування» від 24 червня 1983 року № 4 з наступними змінами* у випадку смерті члена житлово-будівельного, дачно-будівельного або гаражно - будівельного кооперативу, члена садівницького товариства, якщо до дня смерті ним не були повністю внесені пайові внески, спадщина відкривається не на квартиру, дачу, гараж, садовий будиночок, а на пай спадкодавця та інші суми, що підлягають поверненню в таких випадках. Лише у разі, якщо на час смерті спадкодавцем був повністю внесений пайовий внесок, спадщина відкривається, відповідно на квартиру, дачу, гараж, садовий будиночок, тощо. Тому у зазначених випадках сплата померлим пайових внесків грає провідну роль у визнанні права власності на нерухомість за спадкоємцями.

Стаття 1223 Цивільного кодексу України встановлює презумпцію заповіту. Тобто, право на спадкування мають особи, визначені заповітом. Особі надається право самостійно визначати коло осіб, яким може дістатись майно після її смерті, та визначити частки, які мають належати цим особам. Щоб це зробити особі необхідно скласти заповіт щодо свого майна. Взагалі, заповітом є особисте розпорядження фізичної особи на випадок її смерті (ст.1233 Цивільного кодексу України).

Лише дієздатна особа, що розуміє значення своїх дій може скласти заповіт і цей заповіт за умови відповідності закону може бути посвідчений нотаріусом. Для посвідчення заповіту звертається лише сам заповідач особисто. Посвідчення заповіту за довіреністю не допускається. Посвідчення заповіту може здійснюватись державними нотаріальними конторами чи приватними нотаріусами. Стаття 37 закону України «Про нотаріат» передбачає, що посадові особи виконавчих комітетів сільських, селищних, міських рад у населених пунктах де немає нотаріусів, вправі посвідчувати заповіти.

Новинкою в українському праві є так званий секретний заповіт. Тобто заповіт, який посвідчується нотаріусом без ознайомлення з його змістом. Особа, що склала секретний заповіт, подає його в заклеєному конверті нотаріусу. На конверті має бути підпис заповідача. Нотаріус ставить на конверті свій посвідчу вальний надпис, скріплює печаткою і в присутності заповідача кладе його в інший конверт і опечатує.

Лише у разі 1) відсутності заповіту, 2) визнання його недійсним, 3) неприйняття спадщини або відмови від її прийняття спадкоємцями за заповітом, 4) у разі не охоплення заповітом усієї спадщини, право на спадкування одержують особи, визначені як спадкоємці за законом. Таким чином, спадкування за законом має місце коли і оскільки воно не змінене заповітом. Тобто якщо спадкодавець не висловив окремо у заповіті свою

волю щодо долі усього чи частини свого майна після смерті або заповіт визнано недійсним, спадкувати мають особи, що є спадкоємцями за законом.

Варто додати, що законодавство передбачає державну реєстрацію прийняття спадщини, якщо у складі спадщини є нерухоме майно. Спадкоємець зобов'язаний зареєструвати свідоцтво про право на спадщину в органах, що здійснюють державну реєстрацію нерухомого майна. Право власності на успадковане нерухоме майно виникає з моменту його державної реєстрації.

Підготовлено юридичною фірмою «Куцак і партнери».