

ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО, ЩО ОТРИМАНО У СПАДЩИНУ

Після набрання чинності змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» суб'єкти державної реєстрації із листопада 2016 року, крім іншого, наділені також повноваженнями здійснювати державну реєстрацію права власності на нерухоме майно за померлою особою – спадкодавцем.

На сьогодні існує значна кількість нерухомого майна, відомості про яке не зареєстровані в установленому законодавством порядку. Відповідно при видачі свідоцтва про право на спадщину постає питання, що робити нотаріусу, якщо право власності на спадкове майно не зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, але є таким, що потребує обов'язкової державної реєстрації.

За загальним визначенням відповідно до статті 1216 Цивільного кодексу України спадкуванням є перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців). Спадкове правонаступництво виникає після смерті особи, яку називають спадкодавцем, і встановлюється на користь спадкоємця.

Засвідченням факту переходу прав та обов'язків спадкодавця до спадкоємців є свідоцтво про право на спадщину, що видається нотаріусом або уповноваженою на це посадовою особою органу місцевого самоврядування. Юридичне значення свідоцтва про право на спадщину та процесуального порядку його видачі полягає у тому, що воно є свідченням законності переходу права власності на майно від спадкодавця до спадкоємців, а також підставою для закріплення цього права за останніми відповідно до вимог чинного законодавства.

Відповідно до частини першої статті 1297 Цивільного кодексу України спадкоємець, який прийняв спадщину, у складі якої є нерухоме майно, зобов'язаний звернутися до нотаріуса або в сільських населених пунктах – до уповноваженої на це посадової особи відповідного органу місцевого самоврядування за видачею йому свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно.

Видача свідоцтва про право на спадщину є лише підставою для закріплення права власності на нерухоме майно та свідчить про законність набуття такого майна. Під час видачі свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно відбувається прийняття речових прав на таке майно, проте остаточний перехід права власності та його належне закріплення відбувається лише після державної реєстрації такого права.

Так, відповідно до статті 182 Цивільного кодексу України право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. У даному випадку видача свідоцтва про право на спадщину є фактом переходу права власності на нерухоме майно від спадкодавця до спадкоємця. Проте лише після державної реєстрації переходу права власності на нерухоме майно воно вважається таким, що офіційно визнане та підтверджене державою, згідно з частиною першою статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Статтею 68 Закону України «Про нотаріат» від 02.09.1993 № 3425-ХІІ визначено, що видача свідоцтва про право на спадщину на майно, право власності на яке підлягає державній реєстрації, проводиться нотаріусом після подання документів, що посвідчують право власності спадкодавця на таке майно.

Проте, якщо речові права на нерухоме майно виникли у спадкодавця до 01 січня 2013 року та не були внесені до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на момент видачі свідоцтва про право на спадщину, права на таке майно підлягають державній реєстрації спочатку на спадкодавця, а вже потім на спадкоємця.

Зараз Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127, а саме пункт 6б визначає, що для державної реєстрації права власності на підставі заяви спадкоємця подаються:

- документи, необхідні для відповідної реєстрації, передбачені статтею 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та цим Порядком, що підтверджують набуття спадкодавцем права власності на нерухоме майно;
- витяг із Спадкового реєстру про наявність заведеної спадкової справи, виданий нотаріусом чи уповноваженою на це посадовою особою органу місцевого самоврядування, якими заведено відповідну спадкову справу (функціонування Спадкового реєстру, порядок внесення відомостей до нього та порядок отримання інформації з реєстру врегульовано Положенням про Спадковий реєстр, затвердженим наказом Міністерства юстиції України від 17.10.2000 року №51/5, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 07.04.2005 року за №373/10653;
- документ, що містить відомості про склад спадкоємців, виданий нотаріусом чи уповноваженою на це посадовою особою органу місцевого самоврядування, якими заведено відповідну спадкову справу. Даний документ складається у письмовій формі на підставі відомостей спадкової справи. Документ повинен містити відомості про спадкоємця, його ідентифікаційні дані, відомості про кількісний склад спадкоємців та обов'язково повинен скріплюватися підписом та печаткою особи, яка видала документ.

Отже, якщо нерухоме майно входить до складу спадщини, а право власності на нього було набуто спадкодавцем за життя, але не було зареєстроване належним чином, відповідна реєстрація у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно здійснюється суб'єктами державної реєстрації за заявою спадкоємця. Така реєстрація відбувається перед видачею свідоцтва про право на спадщину.

Управління державної реєстрації
ГТУЮ у місті Києві