

УДК 347.65/.68:347.254][477) DOI: <https://doi.org/10.32631/v.2025.1.07>

Олександр Євгенович Кухарєв,

доктор юридичних наук, професор,
Харківський національний університет внутрішніх справ,
навчально-науковий інститут № 5,
кафедра цивільного права та процесу (професор);

 <https://orcid.org/0000-0003-2086-9179>,
e-mail: kukharyev@gmail.com

МОДИФІКАЦІЯ ПРАВА НА КВАРТИРУ У СКЛАДІ СПАДЩИНИ В СУЧАСНИХ УМОВАХ

Досліджено право на квартиру у складі спадщини, що може за певних умов перебувати в різних модифікаціях із неоднаковою правовою природою: право власності як абсолютне речове право; право на завершення приватизації, розпочатої спадкодавцем за життя; право за договором оренди житла з правом викупу; право на отримання компенсації за пошкоджене чи знищене житло. Визначено, що квартира є складним елементом житлової сфери. Доведено, що право на отримання компенсації за пошкоджене чи знищене житло має публічно-правову природу та зводиться до здійснення державою конституційної гарантії непорушності права приватної власності.

Ключові слова: спадкування, спадщина, спадкоємець, житло, квартира, завершення приватизації, компенсація за пошкоджене чи знищене житло.

Оригінальна стаття

Постановка проблеми

Право на квартиру належить до найбільш поширених об'єктів спадкового правонаступництва. Причому елементом складу спадщини є переважно право власності на квартиру як абсолютне речове право. Однак це не виключає існування інших правових режимів цього майна, що впливає на визначення об'єкта спадкування, тобто з'ясування тих прав та обов'язків, які переходять до спадкоємців щодо квартири.

Активні бойові дії в Україні, внаслідок яких гинуть мирні жителі, суттєво пошкоджується та навіть руйнується їхнє житло, безумовно, істотно впливають на спадкові правовідносини. Не викликає сумніву, що відновлення житлового фонду в умовах війни, а також у повоєнний період має стати одним із пріоритетних напрямів діяльності органів публічної влади задля збереження демографічних та економічних ресурсів держави. Водночас потребує вирішення нагальне питання спадкування права на житло, яке зазнало пошкоджень чи руйнувань. Під час оформлення спадкових прав на таке житло спадкоємці стикаються з істотними складнощами.

Викладене вище свідчить про необхідність ретельного наукового аналізу відповідних правовідносин, передусім щодо визначення об'єкта спадкового правонаступництва.

Стан дослідження проблеми

Спадкування прав на житло здебільшого розглядалося на описовому рівні в межах параграфів і підрозділів навчальних посібників [1, с. 304–317; 2, с. 258–265].

Окрема увага в юридичній літературі приділялася проблемам правових наслідків смерті наймача житлового приміщення, який за життя виявив бажання скористатися правом на приватизацію житла [3, с. 305–310; 4, с. 40, 41; 5, с. 54, 55].

Крім того, самостійним предметом дослідження у сучасній цивілістиці є право користування житлом на підставі заповідального відказу [6, с. 163–169; 7, с. 140–144], а також правові наслідки смерті самочинного забудовника [8, с. 51–56; 9, с. 155–159].

Слід відзначити статтю А. Лещенко «Право на житлову нерухомість у складі спадщини», у якій ученою розкриваються питання, пов'язані зі з'ясуванням категорій «житло», «житлова нерухомість» у контексті спадкових правовідносин, а також спадкуванням прав на земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти житлової нерухомості [10].

Нарешті, А. Кондратова у своїй праці «Особливості спадкування прав на нерухоме майно» проаналізувала спадкування права користування земельною ділянкою, нерухомим майном, на яке накладено заборону відчуження, та зробила узагальнений висновок про те, що особливості спадкування прав на нерухомість пов'язані з видом прав, які успадковуються і в кожному окремому випадку можуть мати свої особливості [11].

При цьому спадкування права на квартиру розглядалося в юридичній літературі передусім з точки зору переходу до спадкоємців права власності. Крім того, не досліджувався вплив негативних наслідків воєнної агресії, що проявляється в пошкодженні та знищенні житла, на його спадкування, зокрема щодо визначення об'єкта спадкового правонаступництва.

Мета і завдання дослідження

Метою статті є виявлення особливостей спадкування прав на квартиру в сучасних умовах збройної агресії проти України.

Досягнення цієї мети здійснюється шляхом аналізу норм чинного законодавства України, судової практики та положень правової доктрини, що є *завданням* статті.

Наукова новизна дослідження

Право на квартиру як об'єкт спадкового правонаступництва вперше розглядається в кількох модифікаціях: право власності як

абсолютне речове право; право на завершення приватизації, розпочатої спадкодавцем за життя; право за договором оренди житла з правом викупу; право на отримання компенсації за пошкоджене чи знищене житло.

Набуло подальшого розвитку з'ясування об'єкта спадкування в разі смерті наймача житла, який за життя висловив бажання скористатися своїм правом на приватизацію цього майна.

Визначено умови включення до складу спадщини права на отримання компенсації за пошкоджену чи знищену квартиру.

Виклад основного матеріалу

Під квартирою розуміють ізольоване помешкання в житловому будинку, яке призначене та придатне для постійного проживання і право власності на яке, напевно, є найпоширенішим елементом складу спадщини. При цьому квартира в багатоквартирному будинку є складним об'єктом житлової сфери. Так, у разі смерті власника квартири в багатоквартирному будинку до спадкоємця переходить не лише право власності на відповідне житло, а й право на частку у спільному майні багатоквартирного будинку. До спільного майна на підставі ч. 2 ст. 382 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) належать «приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав»¹.

Утім, право на частку у спільному майні багатоквартирного будинку, яке належить власнику квартири, не може перебувати в цивільному обороті окремо, а нерозривно пов'язане із правом власності на квартиру, тобто має суто допоміжне, додаткове значення щодо права власності на квартиру. Причому ця частка визначається не стільки обсягом прав, що належать власнику квартири, скільки обсягом його обов'язків у вигляді витрат на утримання спільного майна.

Є всі підстави погодитися з Л. Лещенко, яка стверджує, що право спільної власності на допоміжні приміщення в будинку перебуває у

¹ Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV // База даних (БД) «Законодавство України» / Верховна Рада (ВР) України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 10.02.2025).

складі спадщини в 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 житлове приміщення в ньому – точно й однозначно зазначається, тоді як право на допоміжні приміщення та інші подібні об'єкти у свідоцтві про право на спадщину не вказуються [10, с. 118, 119]. І це свідчить про певну невизначеність розміру допоміжних приміщень у складі спадщини.

Тож перехід у порядку спадкування права власності на квартиру проявляється в нерозривному поєднанні особистого права власності спадкодавця на певну квартиру та права на частку у спільному майні багатоквартирного будинку. Це зумовлено як особливим правовим режимом досліджуваного об'єкта, так і дією універсального спадкового правонаступництва.

У юридичній літературі сформульовано висновок, що до власника квартири в багатоквартирному будинку через об'єктивні причини висувається більше вимог, ніж до власника індивідуального житлового будинку. Наприклад, переобладнання та реконструкція квартири мають проводитися не лише з дотриманням будівельних норм і правил, а й не порушувати права власників, а також не завдавати шкоди загальному майну будинку. На власників покладено обов'язок із забезпечення збереження та утримання спільного майна багатоквартирного будинку. Вони несуть відповідальність перед третіми особами за невиконання чи неналежне виконання взятих у зв'язку із цим зобов'язань [12, с. 809, 810].

Крім того, варто вказати на тягар безпечного утримання квартири, оскільки її стан може суттєво впливати на придатність для проживання сусідніх приміщень і будівлі в цілому. Відсутність догляду та регулярного обслуговування квартири інколи призводить до появи вогкості, плісняви, проблем із сантехнічними та електричними системами, що з часом негативно позначається на безпеці всіх мешканців багатоквартирного будинку [13, с. 32, 32].

Конституційний Суд України у своєму рішенні від 9 листопада 2011 р. дійшов висновку, що «приватизація, купівля-продаж, спадкування, інші цивільно-правові угоди є однаковими юридично значущими підставами набуття права власності на квартиру... 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... 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»¹.

Аналіз правового режиму квартири як об'єкта цивільних прав дозволяє виокремити певні винятки із загального правила щодо переходу до спадкоємців винятково права власності на неї, які зводяться до такого.

1. Спадкування права на завершення приватизації, що має місце, коли процес набуття права власності не завершився через смерть спадкодавця (наймача житла), тобто в силу об'єктивних обставин. Згідно зі ст. 8 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» передача квартир (будинків) у власність громадян здійснюється на підставі рішень органів приватизації, що приймаються не пізніше місяця з дня одержання заяви громадянина. Органи приватизації, органи місцевого самоврядування не мають права відмовити мешканцям квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках у приватизації займаного ними житла, крім випадків, передбачених законом².

Право власності на квартиру виникає з моменту ухвалення рішення органом приватизації про передачу житла у власність. До цього часу право власності на житло у наймача не виникає, а тому в разі його смерті це право не може бути й об'єктом спадкування. Оскільки житло перебуває у державній власності, смерть наймача не змінює правовий режим цього майна, яке продовжує перебувати у власності держави. Фактично квартира переходить від одного покоління наймачів до наступних поколінь незалежно від того, чи зберігаються в подальшому встановлені у ст. 34 Житлового кодексу України³ підстави для віднесення осіб, які мешкають у квартирі, до категорії громадян, що потребують поліпшення житлових умов.

Утім на практиці поширеними є випадки, коли особа розпочала приватизацію житла та не завершила цей процес унаслідок своєї смерті. У такому разі спадкоємці мають право завершити розпочатий

¹ Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним зверненням громадянина Гуляка Володимира Олександровича щодо офіційного тлумачення положень пункту 2 статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»: від 09.11.2011 № 14-рп/2011 // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v014p710-11> (дата звернення: 10.02.2025).

² Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19.06.1992 № 2482-XII // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2482-12> (дата звернення: 10.02.2025).

³ Житловий кодекс України: Закон України від 30.06.1983 № 5464-X // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10> (дата звернення: 10.02.2025).

спадкодавцем процес приватизації житла та стати його власниками. Оскільки спадкодавець за життя встиг виразити свою волю на приватизацію квартири (подав належні документи), але помер, то право на приватизацію перейшло у стадію реалізації, тому може стати об'єктом спадкування¹.

Як справедливо наголошує О. Печений, правовідносини у сфері приватизації не можуть припинятися зі смертю громадянина. Так, якщо він подав до органу приватизації заяву з необхідними документами, передбаченими чинним на час учинення такої дії законодавством України, тим самим виявивши свій намір приватизувати певне житло, процес приватизації зупинитись у зв'язку зі смертю такої особи не може, оскільки смерть не означає відмову від наміру приватизації, не змінюючи первісно висловленого волевиявлення [4, с. 42].

Згідно з п. 13 постанови Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності», якщо «квартира (будинок) не була передана у власність наймачеві, його спадкоємці вправі вимагати визнання за ними права власності на неї (нього) лише в тому разі, якщо наймач звертався з належно оформленою заявою про це до відповідного органу приватизації або власника державного чи громадського (щодо громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи) житлового фонду, однак вона не була розглянута в установленний строк або в її задоволенні було незаконно відмовлено при наявності підстав (курсив наш. – О. К.) і відсутності заборон для передання квартири у власність наймачеві»².

У подальшому Верховний Суд України у своїй постанові від 11 грудня 2013 р. наголосив, що «право на приватизацію квартири, яка належить до державного житлового фонду, мають особи, які постійно проживають у цій квартирі. Для отримання права власності на житло особа повинна звернутись до відповідного органу приватизації з належно оформленою заявою, яка підлягає розгляду вказаним органом у строк, передбачений чинним законодавством... У тому разі, коли громадянин, який висловив волю на приватизацію займаної ним квартири, помер до прийняття компетентним органом

¹ Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності : постанова Пленуму Верховного Суду України від 22.12.1995 № 20 // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0020700-95> (дата звернення: 10.02.2025).

² Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності : Постанова Пленуму Верховного Суду України від 22.12.1995 № 20 // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0020700-95> (дата звернення: 10.02.2025).

рішення про приватизацію, але після спливу встановленого ч. 3 ст. 8 Закону України “Про приватизацію державного житлового фонду”, до його спадкоємців у порядку спадкування переходить право вимагати визнання за ними права власності на таку квартиру»¹. Викладена позиція отримала послідовний розвиток у практиці Верховного Суду².

Таким чином, у судовій практиці укорінився підхід, відповідно до якого для включення права на завершення приватизації до складу спадщини недостатньо, щоб наймач житла звернувся з належно оформленою заявою до органу приватизації до моменту своєї смерті. Необхідною умовою є настання смерті наймача після спливу місячного строку, передбаченого в ч. 3 ст. 8 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» для ухвалення органом приватизації рішення про передання квартири у власність громадянина.

Вважаємо, для спадкування права на завершення приватизації достатньо, щоб спадкодавець за життя фактично розпочав цей процес. Невипадково йдеться про його завершення. Якщо ж спадкодавець не подав необхідні документи з метою отримання житла у власність і помер, спадкування жодних прав на цей об’єкт не виникає. Інші способи висловлення особою волі на набуття права власності в порядку приватизації, зокрема видача довіреності на вчинення відповідних дій, отримання частини документів для проведення приватизації житла, розмови з родичами про необхідність приватизації без подання всіх необхідних документів до органу приватизації, правового значення не мають, а тому підстав для включення до складу спадщини права на завершення приватизації в цьому разі не вбачається.

Звернення наймача квартири з належно оформленими документами до органу приватизації вже свідчить про реалізацію наданого йому права на приватизацію. А тому спірним є виокремлення такої умови, як смерть наймача, після спливу місячного строку з моменту

¹ Постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 11.12.2013 : справа № 6-121пс13 // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/36369574> (дата звернення: 10.02.2025).

² Див., напр.: Постанова Верховного Суду від 27.03.2019 : справа № 669/629/16-ц, провадження № 61-19598св18 // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81107276> (дата звернення: 10.02.2025); Постанова Верховного Суду від 27.11.2018 : справа № 333/8678/15-ц, провадження № 61-13331св18 // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78428447> (дата звернення: 10.02.2025); Постанова Верховного Суду від 11.04.04.2018 : справа № 752/10477/15-ц, провадження № 61-10950св18 // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73627631> (дата звернення: 10.02.2025).

подання документів органу приватизації. Вважаємо, що в такій ситуації наймачу достатньо звернутися із заявою та належно оформленими документами до відповідного органу за життя. І строк, протягом якого настала смерть наймача житла, не впливає на процес здійснення досліджуваного права. Головне, щоб ця подія сталася після звернення до органу приватизації та до ухвалення ним рішення про передачу житла у власність. Це пояснюється універсальним характером спадкового правонаступництва, сутність якого проявляється, серед іншого, в тому, що до спадкоємців переходять всі належні спадкодавцеві права та обов'язки, які за своєю природою мають властивість наступництва. Невипадково у ст. 1218 ЦК України міститься застереження про те, що склад спадщини охоплює всі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини та не припинилися внаслідок його смерті.

Причому в юридичній літературі висловлюється позиція, що до складу спадщини включається охоронюваний законом інтерес [14, с. 31]. Крім того, наголошується, що в подібній ситуації право у спадкодавця ще не виникло, але за певних умов визнається його наявність і воно входить до складу спадщини [15, с. 27].

Для з'ясування об'єкта спадкування в досліджуваних правовідносинах визначальне значення має та обставина, що особа, наділена правом на приватизацію державного житлового фонду, звернулася до органу приватизації за життя, тим самим розпочала здійснення свого права. Через це важко погодитися з тим, що до спадкоємців переходить охоронюваний законом інтерес, адже спадкодавець фактично розпочав реалізацію свого суб'єктивного права на приватизацію, проте не завершив її через свою смерть. Тому йдеться про перехід саме права, а не інтересу.

Тож елементом складу спадщини є право на завершення приватизації, розпочатої за життя спадкодавцем. А тому належним способом захисту прав спадкоємців є звернення до суду з позовом про визнання відповідного права в порядку спадкування, а не визнання права власності, як зазначено у наведеній вище постанові Верховного Суду України від 11 грудня 2013 р., а також висловлюється в юридичній літературі [2, с. 261]. Право власності на житло у спадкодавця за життя не виникло, а тому вимога про визнання права власності за спадкоємцем є неналежним способом захисту в цьому разі. Наведене узгоджується із правовою позицією Верховного Суду, висловленою у постанові від 26 липня 2024 р.¹

¹ Постанова Верховного Суду від 24.07.2024 : справа № 201/11316/21, провадження № 61-4123св24 // Єдиний державний реєстр судових рішень.

2. На визначення об'єкта спадкування суттєво впливають зміни, які були внесені до ЦК України у 2008 р. і набрали чинності 14 січня 2009 р. Вони стосуються спадкування прав та обов'язків за договором оренди житла з викупом. Зокрема, згідно зі ст. 1232-1 ЦК України до спадкоємців переходять усі права та обов'язки за договором оренди житла з викупом, які мав спадкодавець. Оренда житла з викупом є особливим видом найму (оренди) житла, що може передбачати відступлення орендодавцем права вимоги боргу іншій особі – вигодонабувачу. За договором оренди житла з викупом одна сторона – підприємство-орендодавець передає другій стороні – фізичній особі (особі-орендарю) житло за плату на довготривалий (до 30 років) строк, після закінчення якого або достроково, за умови повної сплати орендних платежів, житло переходить у власність орендаря (частини 1, 2 ст. 810-1 ЦК України).

Підприємство-орендодавець набуває право власності на попередньо обране особою-орендарем житло з метою подальшої передачі такого житла у довгострокову оренду з викупом такій особі та здійснює розпорядження таким житлом до його повного викупу (ч. 3 ст. 810-1 ЦК України).

Таким чином, до спадкоємців орендаря переходить право на проживання та обов'язок сплачувати орендні платежі. Крім того, залежно від змісту договору оренди житла з викупом спадкоємці можуть набувати й права вимагати передання права власності на житло достроково в разі повної сплати орендних платежів. При цьому слід зважати, що однією із загальних засад цивільного законодавства є свобода договору, закріплена статтями 3, 627 ЦК України. Згідно із цим принципом сторони вільні в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні його умов з урахуванням вимог ЦК України, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості. Застосовуючи принцип свободи договору, сторони за договором оренди житла з викупом можуть установити й інші умови, ніж визначені у ст. 810-1 ЦК України. Отже, до спадкоємців орендаря за цим договором можуть переходити права та обов'язки, відмінні від унормованих у ст. 810-1 ЦК України, що повною мірою узгоджується з диспозитивним режимом всього приватного права.

Спадкоємці орендаря мають правову можливість відмовитися від договору оренди житла з викупом відповідно до загальних правил ст. 1273 ЦК України. Йдеться про те, що така відмова від договору провадиться шляхом відмови від прийняття спадщини. Зважаючи

на сутність універсального спадкового правонаступництва, акт прийняття спадщини та відмови від її прийняття поширюється на всю спадщину. Відповідно до припису підп. 3.12 п. 3 гл. 10 розд. II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України спадкоємець не вправі прийняти одну частину спадщини, а від іншої – відмовитись. Спадкоємець, який прийняв частину спадщини, вважається таким, що прийняв усю спадщину¹. Отже, у разі прийняття спадщини спадкоємець не може відмовитися окремо від прав та обов'язків за договором оренди житла з викупом як елемента складу спадщини. Така відмова можлива виключно від прийняття всієї спадкової маси.

Законом встановлено строк, протягом якого спадкоємець має право відмовитися від прийняття спадщини, що становить шість місяців з часу її відкриття. Якщо спадкоємець, який прийняв спадщину, не знав, що до її складу входять права та обов'язки за договором оренди житла з викупом, він може відкликати свою заяву про прийняття спадщини упродовж зазначеного вище строку (ч. 5 ст. 1269 ЦК України).

За таких обставин, у разі смерті орендаря за договором оренди житла з правом викупу, до складу спадщини включаються права на житло, що мають зобов'язальну природу. Це пояснюється тим, що модифікація в договірному (зобов'язальному) правовідношенні відбувається лише в суб'єктному складі при незмінності його об'єкта і змісту. Тобто місце орендаря (спадкодавця) займає його правонаступник (спадкоємець), при цьому всі умови договору, включаючи його предмет, залишаються незмінними.

3. Активні бойові дії на території України актуалізували питання визначення об'єкта спадкування в разі знищення чи пошкодження житла. В. Кройтор характеризує знищення житла як правопороджуючий юридичний факт компенсаційних відносин, зокрема у вигляді отримання грошової компенсації або набуття права власності на нове житло [16, с. 52]. Відповідно до ч. 1 ст. 2 Закону України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» до

¹ Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України : затв. наказом М-ва юстиції України від 22.02.2012 № 296/5 // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12> (дата звернення: 10.02.2025).

отримувачів компенсації за пошкоджені/знищені об'єкти нерухомого майна віднесені, зокрема, і спадкоємці власників пошкоджених/знищених об'єктів нерухомого майна¹.

Слід зважати, що до ч. 2 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» були внесені зміни, які набрали чинності 15 квітня 2024 р. і згідно з якими «речові права на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають, змінюються та *припиняються з моменту такої реєстрації*» (курсив наш. – О. К.)².

Застосовуючи наведене вище правило до спадкових правовідносин, можна дійти висновку, що об'єктом спадкування визнається право власності на нерухоме майно в тому разі, якщо на день смерті власника майна це право не припинено, незалежно від того, чи існує відповідне майно фактично, а також у якому воно стані. Невипадково нотаріус видає спадкоємцеві свідоцтво про право на спадщину, що складається з права власності на квартиру, а не на саму квартиру. Адже наявність актуального зареєстрованого права власності на майно є достатньою підставою для видачі нотаріусом свідоцтва про право на спадщину. Нотаріус не перевіряє наявність такого майна в натурі.

Якщо ж власник квартири встиг за життя припинити право власності на цей об'єкт, до складу спадщини включатиметься право на отримання компенсації за знищене майно.

Законом визначено три способи надання такої компенсації:

«б) надання грошових коштів шляхом їх перерахування на поточний рахунок отримувача компенсації із спеціальним режимом використання для фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку;

в) фінансування придбання об'єкта житлової нерухомості (у тому числі інвестування/фінансування його будівництва), земельної ділянки, на якій розташовано такий об'єкт, частки у праві власності на таке майно з використанням житлового сертифіката;

¹ Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України : Закон України від 23.02.2023 № 2923-IX // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20> (дата звернення: 10.02.2025).

² Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення: 10.02.2025).

г) передача у власність отримувачу компенсації об'єкта нерухомого майна, відновленого в рамках реалізації місцевих програм відновлення на заміну знищеного об'єкта нерухомого майна»¹.

Важливо стисло описати сутність права на отримання компенсації, зокрема у контексті спадкового права. Виникнення такого права є наслідком порушення права власності, що виражається у пошкодженні/знищенні об'єкта нерухомого майна. І захист права власності в цьому разі не може бути здійснений шляхом застосування виключно приватноправових конструкцій, наприклад, віндикаційного позову (ст. 387 ЦК України), негативного позову (ст. 391 ЦК України), позову про визнання права власності (ст. 392 ЦК України). У статті 41 Конституції України гарантується непорушність права приватної власності², а виплата державою компенсації постраждалій особі або її спадкоємцю і є саме реалізацією цієї гарантії. Причому йдеться саме про виплату компенсації, а не відшкодування шкоди, адже відповідні правовідносини не є зобов'язальними, а держава не може визнаватися боржником. Крім того, держава не вчиняла протиправних дій щодо майна особи, яке було пошкоджено/знищено, а тому не набуває правового статусу деліквента. За своєю сутністю юридична конструкція отримання компенсації за пошкоджені/знищені об'єкти нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України, має публічно-правову природу. Про це свідчать і різноманітні способи надання компенсації, що не властиві приватному праву (надання грошових коштів, фінансування придбання житла, передача у власність об'єкта нерухомості) та зводяться до реалізації державою конституційної гарантії непорушності права приватної власності. Держава у відповідних правовідносинах діє не як суб'єкт цивільного права, а надання такої компенсації не є способом відшкодування шкоди.

Причому право на проживання у квартирі на підставі заповідального відказу (легату) не є елементом складу спадщини. Це пояснюється тим, що таке право виникає у відказоодержувача вперше, а не

¹ Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України : Закон України від 23.02.2023 № 2923-IX // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20> (дата звернення: 10.02.2025).

² Конституція України : Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр> (дата звернення: 10.02.2025).

переходить від спадкодавця. У свою чергу спадкування визначається у ст. 1216 ЦК України як «перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців)»¹. Тобто відсутній безпосередній правовий зв'язок між померлим та легатарієм.

Правовідносини, що виникають унаслідок установаження заповідального відказу, мають зобов'язальну природу, де кредитором виступає відказоодержувач, а боржником – спадкоємець за заповітом, чия частка у спадщині обтяжена легатом. Тож правовий зв'язок існує не між спадкодавцем і відказоодержувачем, а між відказоодержувачем і спадкоємцем.

Висновки

Право на квартиру може перебувати у складі спадщини в різних модифікаціях, що мають неоднакову правову природу: право власності як абсолютне речове право; право на завершення приватизації, розпочатої спадкодавцем за життя; право за договором оренди житла з правом викупу; право на отримання компенсації за пошкоджене чи знищене житло.

Право на завершення приватизації включається до складу спадщини в тому разі, якщо наймач житла звернувся за життя до органу приватизації, проте через свою смерть був позбавлений можливості отримати відповідне майно у власність. При цьому строк, протягом якого помер наймач житла з моменту подання належно оформлених документів, не має правового значення. Через це піддається критиці сучасна судова практика, згідно з якою для спадкування права на завершення приватизації смерть наймача має настати після спливу місячного строку, встановленого законом для ухвалення рішення органом приватизації про передачу квартири у власність громадянина.

Квартира є складним елементом житлової сфери. Так, спадкування права власності на квартиру проявляється у нерозривному поєднанні особистого права власності спадкодавця на певну квартиру та права на частку у спільному майні багатоквартирного будинку, а також обов'язку нести витрати на утримання спільного майна.

Право на отримання компенсації за пошкоджену чи знищену квартиру набуває властивостей елементу складу спадщини в разі, якщо власник такої квартири припинив за життя право власності на неї. За своєю сутністю юридична конструкція отримання компенсації за пошкоджений/знищений об'єкт нерухомого майна має публічно-правову природу та зводиться до здійснення державою конституційної гарантії непорушності права приватної власності. Надання

¹ Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 10.02.2025).

державою такої компенсації не є відшкодуванням завданої шкоди, а сама держава не набуває правового статусу боржника.

Список бібліографічних посилань: 1. Актуальні проблеми спадкового права : навч. посіб. / за заг. ред. проф.. Ю. О. Заїки, ст. наук. спів. О. О. Лов'яка. Київ : КНТ ; ЦУЛ, 2014. 336 с. 2. Спадкове право. Нотаріат. Адвокатура. Суд : наук.-практ. посіб. / С. Я. Фурса, Є. І. Фурса, О. М. Клименко та ін. ; за заг. ред. С. Я. Фурси. Київ : Видавець Фурса С. Я. ; КНТ, 2007. 1216 с. 3. Заїка Ю. О., Рябоконь Є. О. Спадкове право : навч. посіб. Київ : Юрінком Інтер, 2009. 352 с. 4. Печений О. П. Право на приватизацію і набуття житла: модифікація способів захисту. *Вісник Національної асоціації адвокатів України*. 2023. № 9. С. 36–43. 5. Заїка Ю. О. Спадкове право в Україні: становлення і розвиток : монографія. 2-ге вид. Київ : КНТ, 2007. 288 с. 6. Черняк О., Кірик А. Гарантії прав спадкоємців у випадку заповідального відказу. *Юридичний вісник*. 2020. № 1. С. 163–169. DOI: <https://doi.org/10.32837/yuv.v0i1.1575>. 7. Солтис Н. Б. Суб'єктивне право на користування житлом, що виникає із спадкових правовідносин. *Приватне право і підприємництво*. 2012. № 11. С. 140–144. 8. Кухарев О. Є. Самочинне будівництво у складі спадщини: до питання про об'єкт спадкування. *Часопис цивілістики*. 2023. Вип. 50. С. 51–56. DOI: <https://doi.org/10.32782/chc.v050.2023.8>. 9. Спадкове право: крізь призму судової практики : монографія / за ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків : ЕКУС, 2021. 536 с. 10. Лещенко А. В. Право на житлову нерухомість у складі спадщини. *Проблеми законності*. 2015. Вип. 129. С. 115–122. 11. Кондратова А. Особливості спадкування прав на нерухоме майно. *Підприємництво, господарство і право*. 2016. № 10. С. 4–8. 12. Вчення про цивільно-правову відповідальність : монографія / І. В. Спасибо-Фатєєва, А. М. Баранова, О. О. Біляєв та ін. ; за ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків : ЕКУС, 2025. 816 с. 13. Аврамова О. Є. Право на безпечне житло у світлі сучасних викликів. *Університетські наукові записки*. 2024. № 6. С. 27–35. DOI: <https://doi.org/10.37491/UNZ.102.3>. 14. Спадкове право : навч. посіб. / кер. авт. кол. О. В. Нес-терцова-Собакаръ. Дніпро : Дніпропетровськ. держ. ун-т внутр. справ, 2017. 164 с. 15. Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців) : у 12 т. / за ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків : ФО-П Колісник А. А., 2009. Т. 12: Спадкове право. 544 с. 16. Кройтор В. А. Юридичні факти в житловому праві в умовах сучасних викликів. *Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ*. 2024. № 4 (107). С. 47–57. DOI: <https://doi.org/10.32631/v.2024.4.05>.

Надійшла до редколегії 12.02.2025

Прийнята до опублікування 13.03.2025



Kukhariev O. Ye. Modification of the right to an apartment as part of succession in modern conditions

The author has revealed the peculiarities of inheriting the right to an apartment. It has been substantiated that the right to an apartment can be included into inheritance in various modifications that have different legal nature: the right of ownership as an absolute right in rem; the right to privatization completion initiated by the ancestor during his/her lifetime; rights under a housing's hire-purchase agreement; the right to compensation for damaged or destroyed housing.

The right to privatization completion is included into succession only if a housing tenant applied to the privatization body during his/her lifetime, but due to the death was deprived of the opportunity to get the relevant property as ownership. In this respect, the period during which the housing tenant died from the moment of submitting properly executed documents has no legal bearing. Due to this fact, modern judicial practice is criticized, according to which, the death of the tenant in order to inherit the right to privatization completion must occur after the expiration of the one-month period established by law for the privatization body to make a decision on transferring the apartment to a citizen's ownership.

An apartment is a complex element of the housing sector. Thus, succession of the right of ownership to an apartment is manifested in the inseparable combination of the ancestor's personal right of ownership to a particular apartment and the right to a share in the common property of an apartment building, as well as the obligation to bear the costs of maintaining the common property.

The right to receive compensation for a damaged or destroyed apartment acquires the properties of an inheritance's element, if the owner of such an apartment has terminated the right to its ownership during his/her lifetime. The essence of the legal structure of receiving compensation for a damaged/destroyed real estate object has public and legal nature and is limited to the state's implementation of the constitutional guarantee of the inviolability of the right to private property. The provision of such a compensation by the state is not coverage for the damage caused; and the state itself does not acquire the legal status of a debtor.

Key words: succession, inheritance, lawful heir, housing, an apartment, privatization completion, compensation for damaged or destroyed housing.

