



Степаненко Н.В.,
доктор філософії в галузі права, доцент,
доцент кафедри теорії та історії держави і права,
ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК»,
м. Київ, Україна,
e-mail: nataliasv@krok.edu.ua,
ORCID: 0000-0001-6216-2206



Слобода В.З.,
здобувач ступеня вищої освіти «магістр»,
ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК»,
м. Київ, Україна,
e-mail: SlobodaVZ@krok.edu.ua

ПРОБЛЕМИ СПАДКУВАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА НА ТИМЧАСОВО ОКУПОВАНИХ ТЕРИТОРІЯХ

Спадкування як інститут цивільного права є однією з ключових складових правової системи держави, адже воно забезпечує передачу майнових прав і обов'язків від померлої особи до її спадкоємців, гарантує захист приватної власності та стабільність цивільного обороту. У мирний час порядок прийняття спадщини відносно чітко регламентується Цивільним кодексом України, зокрема положеннями щодо відкриття спадщини, строків подання заяв про її прийняття, визначення складу спадкової маси та розмежування обов'язків між спадкоємцями. Нотаріальна практика та державні реєстри додатково забезпечують юридичну фіксацію цих прав, що дозволяє уникати конфліктів між спадкоємцями та захищати інтереси осіб, які мають законні права на майно.

Однак початок збройної агресії російської федерації проти України суттєво ускладнив реалізацію спадкових прав. Виникнення тимчасово окупованих територій створило унікальні правові та практичні виклики, які не передбачені чинним законодавством у мирний час. В умовах війни багато спадкоємців позбавлені можливості фізично досягти до об'єктів нерухомості, державних органів, нотаріусів та архівних установ, що ускладнює підтвердження права власності, реєстрацію спадкових справ та оформлення відповідних документів.

На тимчасово окупованих територіях опинилися сотні тисяч українських громадян, які через військові дії втратили доступ до своїх домівок та земельних

ділянок, а також до державних реєстрів. Нemoжливiсть отримати свiдоцтва про смерть, довiдки про право власностi чи iншi документи, неoбхiднi для оформлення спадщини, фактично паралiзує спадковi процедури. Спадкоємцi стикаються з проблемами, що виходять за межi правового регулювання, зокрема: неможливість верифікувати належність майна, відсутність доступу до нотаріальних послуг та судових установ, ризик незаконного заволодіння майном третьою стороною або окупаційною адміністрацією. У результаті правова ситуація на ТОТ створює для спадкоємців серйозні труднощі. Наприклад, нерухомість, що залишилася на окупованих територіях, може бути визнана окупаційними органами «безхазяйною» або незаконно перереєстрована на інші особи, що порушує права законних власників та створює загрозу втрати майна навіть після деокупації. Крім того, неможливість вчасно подати заяву на прийняття спадщини через окупацію або евакуацію може призвести до формального пропуску строків, що потребує додаткових судових процедур для відновлення прав спадкоємців. Таким чином, спадкування на тимчасово окупованих територіях стає не лише юридичною, а й соціальною проблемою. Вона зачіпає право на власність, економічну стабільність громадян і їх соціальне забезпечення. Дослідження цих проблем дозволяє визначити існуючі бар'єри та розробити механізми їх подолання на рівні національного та міжнародного права, що сприятиме захисту майнових прав громадян та відновленню справедливості після завершення окупації.

Відповідно до Цивільного кодексу України (статті 1220–1221) [1], місцем відкриття спадщини є останнє місце проживання спадкодавця. Якщо таке місце невідоме або його неможливо визначити, то відкриття спадщини здійснюється за місцем розташування нерухомого майна або його основної частини. У мирний час ці положення забезпечують чітку процедуру відкриття спадщини та дозволяють нотаріусам та державним органам однозначно визначати, до якого суду чи нотаріальної контори потрібно звертатися для оформлення спадкових прав. Такий підхід мінімізує ризик виникнення суперечок між спадкоємцями, гарантує своєчасне визначення складу спадкової маси і дозволяє державі здійснювати контроль за правильністю передачі майна.

Однак у контексті війни та тимчасової окупації окремих територій України застосування цих положень стає значно складнішим і часто практично неможливим. Закон України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» встановлює, що будь-які органи, створені окупаційною адміністрацією, є незаконними, а документи, видані такими органами, не мають юридичної сили на території України [2]. Це стосується свiдоцтв про смерть, актів цивільного стану, прав власності на нерухоме майно та інших документів, неoбхiдних для спадкування. Таким чином, спадкоємцi фактично позбавленi можливостi пiдтвердити права на майно за допомогою документiв, виданих у звичних правових рамках.

В умовах окупації громадяни, які перебувають на ТОТ, часто не мають

фізичної можливості звернутися до українських органів юстиції, нотаріусів чи державних реєстрів. Це створює серйозні бар'єри для реалізації їхніх спадкових прав, оскільки без підтвердження факту смерті спадкодавця та прав на майно оформлення спадщини стає юридично неможливим. Складність процесу додатково зростає через ризик того, що окупаційна влада може змінювати правовий статус об'єктів нерухомості, визнавати їх «безхазяйними», передавати третім особам або здійснювати незаконну реєстрацію. Всі ці фактори не лише порушують права спадкоємців, а й створюють потенційні майнові конфлікти, які можуть виникнути після деокупації територій [2].

Однією з найбільш гострих проблем є неможливість офіційно зареєструвати смерть спадкодавця. Окупаційні органи часто видають власні свідоцтва про смерть, які Україна не визнає. Це змушує спадкоємців звертатися до суду на підконтрольній території для встановлення факту смерті у спрощеному порядку. Така процедура хоча й забезпечує юридичне визнання факту смерті, проте потребує значних тимчасових та фінансових витрат, а також доступу до судових установ, що не завжди можливо для громадян, які опинилися на ТОТ або були змушені евакуюватися [2].

Ще одним складним аспектом є відкриття спадкових справ нотаріусами на підконтрольній території. Міністерство юстиції України рекомендує приймати перші заяви від спадкоємців за місцем подання заяви, а не за місцем останнього проживання спадкодавця, яке часто неможливо підтвердити через відсутність доступу до документів на ТОТ [3]. Це тимчасове рішення дозволяє запускати процедуру спадкування, однак не вирішує всі проблеми. Спадкоємці часто не можуть отримати доступ до об'єктів нерухомості, що ускладнює збір необхідних документів для доведення складу спадкової маси. Крім того, державні реєстри на підконтрольних територіях не містять актуальної інформації про зміни на ТОТ, що підвищує ризик виникнення суперечок між спадкоємцями та ускладнює юридичне оформлення спадщини [4].

Зокрема, окупаційна адміністрація може проводити примусову «націоналізацію» або незаконну реєстрацію майна за іншими особами. Такі дії грубо порушують принципи міжнародного гуманітарного права, включно з IV Женевською конвенцією, яка забороняє експропріацію приватної власності на окупованих територіях. Українська держава не визнає такі правочини, але після деокупації постане складне питання масової реституції та відновлення прав спадкоємців [2].

Важливо також враховувати, що відсутність чітко визначеного механізму захисту майнових прав на ТОТ підвищує ризик втрати спадкоємцями житла та інших об'єктів нерухомості, що може призвести до соціально-економічних проблем. Ситуація ускладнюється, якщо кілька спадкоємців одночасно намагаються отримати право на майно, яке фактично перебуває під контролем окупаційних органів або третіх осіб. У таких випадках судові спори стають неминучими, а вирішення конфліктів у межах українського законодавства

ускладнюється фізичною відсутністю доступу до документів та майна. Таким чином, законодавство визначає правові рамки спадкування, проте реалії війни та окупації створюють суттєві перешкоди для реалізації цих прав. Для ефективного захисту спадкових прав необхідні як законодавчі зміни, так і практичні механізми, що дозволяють спадкоємцям діяти в умовах обмеженого доступу до документів та майна, а також забезпечують підстави для майбутньої реституції та компенсації після деокупації територій.

Цивільний кодекс передбачає шестимісячний строк для подання заяви про прийняття спадщини. У період воєнного стану уряд і парламент неодноразово надавали роз'яснення, що пропуск строків з поважних причин може бути поновлений судом. Це важливий захист для тих спадкоємців, які не змогли вчасно подати заяву через окупацію чи евакуацію [5].

Держава вже вжила низку заходів для полегшення процедур оформлення спадщини в умовах війни та тимчасової окупації територій. Перш за все, судова система України запровадила спрощений порядок розгляду заяв про встановлення факту смерті спадкодавця. У звичайних умовах для цього процесу потрібне повне надання документів, свідчень, а іноді навіть участь численних свідків, що може тривати місяцями. В умовах воєнного стану та неможливості отримати документи з ТОТ суди на підконтрольній території дозволяють застосовувати спрощену процедуру, яка передбачає мінімізацію кількості необхідних доказів і прискорене розглядання справи. Це дає змогу спадкоємцям швидше отримати юридичне підтвердження факту смерті, що є ключовим етапом для відкриття спадкової справи та подальшого оформлення прав на майно [2].

Другим важливим кроком стало визначення практики нотаріального оформлення спадщини незалежно від місця останнього проживання спадкодавця. Міністерство юстиції України офіційно рекомендувало нотаріусам приймати перші заяви на підконтрольній території за фактичним місцем знаходження спадкоємця. Такий підхід дозволяє обходити проблеми з недоступністю майна на ТОТ, а також відсутність актуальних документів, виданих окупаційними органами. Це рішення фактично створює «мостик» між формальною законодавчою процедурою та практичними можливостями громадян, які вимушено залишилися на підконтрольній території або евакуювалися з окупованих регіонів [3].

Третім кроком держави стало створення спеціальних реєстрів пошкодженого та зруйнованого житла. Ці реєстри виконують декілька функцій одночасно. По-перше, вони дозволяють зафіксувати фактичний стан майна на момент війни та окупації, що стає важливим доказом у майбутніх судових процесах щодо реституції чи компенсації. По-друге, вони слугують інструментом для державного планування та визначення потреб у відновленні житлового фонду, що зазнав руйнувань. По-третє, такі реєстри допомагають нотаріусам та спадкоємцям мати офіційні дані про майнові втрати, навіть

якщо фізично доступ до об'єкта обмежений або неможливий через бойові дії та окупацію [2; 3].

Разом ці кроки свідчать про системний підхід держави до захисту спадкових прав громадян, що опинилися у складних умовах тимчасової окупації. Проте слід зазначити, що існуючі механізми поки не вирішують всіх проблем. Наприклад, навіть за наявності спрощеної процедури встановлення факту смерті та можливості подання заяв нотаріусу, спадкоємці можуть стикатися з труднощами у зборі документів про право власності, підтвердженні складу спадкової маси та захисті майнових інтересів від незаконних дій окупаційної адміністрації. Тому держава продовжує працювати над удосконаленням нормативної бази та розробкою додаткових інструментів, включно з можливістю подання документів дистанційно, залученням правозахисних організацій та координацією з міжнародними структурами щодо відновлення та компенсації майнових втрат.

Важливим аспектом є також інформаційна підтримка спадкоємців. Міністерство юстиції та інші державні органи активно публікують роз'яснення щодо процедури оформлення спадщини на підконтрольних територіях, алгоритм дій для громадян та рекомендації щодо фіксації майнових втрат. Такі інформаційні заходи допомагають зменшити правову невизначеність, а також мінімізувати ризик помилок у процесі оформлення спадщини, що є особливо актуальним в умовах обмеженого доступу до документів та судових інстанцій [3].

Таким чином, комплекс цих заходів спрощена судова процедура, адаптована нотаріальна практика та створення реєстрів пошкодженого та зруйнованого житла є прикладом системного реагування держави на виклики воєнного часу та тимчасової окупації. Водночас ефективність цих кроків залежить від активності самих громадян, їхньої готовності своєчасно подавати заяви та фіксувати майнові втрати, а також від подальшого розвитку правових та інституційних механізмів захисту спадкових прав. Водночас бракує законодавчо закріплених механізмів реституції та компенсації за майно, незаконно відібране окупаційною владою. Це завдання потребує як внутрішнього правового врегулювання, так і міжнародної координації.

Міжнародне гуманітарне право прямо забороняє зміну права власності на користь окупаційної влади чи переселених осіб. Захоплення приватної власності вважається воєнним злочином. Відповідно, після завершення війни можливим є створення міжнародних компенсаційних механізмів, подібних до тих, що застосовувалися після воєн у колишній Югославії чи Іраку [6]. Для України важливо вже зараз збирати докази незаконних «перереєстрацій» і фактів експропріації. Це стане основою для майбутніх позовів до міжнародних судів і для формування фондів відшкодування шкоди постраждалим власникам [5].

Спадкоємцям, які стикаються з проблемою оформлення спадщини на

тимчасово окупованих територіях, важливо діяти послідовно та не зволікати з першим кроком. Насамперед необхідно якнайшвидше подати заяву до будь-якого нотаріуса на підконтрольній території України, адже саме ця дія відкриває спадкову справу та дозволяє надалі накопичувати документи. Варто зберігати всі наявні документи, що підтверджують право власності на нерухомість, навіть якщо це лише копії чи старі радянські свідоцтва, оскільки вони можуть стати важливими доказами у майбутньому. У випадку, коли відсутнє українське свідоцтво про смерть спадкодавця, спадкоємцям слід звернутися до суду для встановлення цього факту у спрощеному порядку. Також необхідно фіксувати факти незаконного заволодіння майном окупаційною владою або третіми особами для цього варто робити фото, відео чи збирати свідчення сусідів. Крім того, спадкоємцям рекомендується за можливості користуватися допомогою юристів і правозахисних організацій, які можуть надати професійну підтримку у процесі захисту спадкових прав [4; 5].

Отже, проблеми спадкування нерухомого майна на тимчасово окупованих територіях комплексні і включають правові та фактичні бар'єри. Найгострішими є неможливість реєстрації смерті, складність відкриття спадкової справи, недоступність майна та державних реєстрів, а також незаконні дії окупаційної влади. Українське законодавство поступово адаптується через спрощені процедури та роз'яснення, але цього недостатньо. Після деокупації державі знадобляться механізми реституції та компенсації за стандартами міжнародного права. Спадкоємцям важливо вчасно подавати заяви до нотаріуса та зберігати документи, а міжнародна спільнота має підтримати притягнення до відповідальності та забезпечити репарації

Список використаних джерел:

1. Цивільний кодекс України. Книга шоста «Спадкове право» (ст. 1216, 1220–1221). URL: <https://ifactor.ua/ukr/law-54/section-301/article-6454/>
2. Закон України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» від 15 квітня 2014 року. URL: <https://www.rada.gov.ua/print/91559.html>
3. Міністерство юстиції України. Роз'яснення щодо окремих питань спадкування на ТОТ. URL: <https://centraljust.gov.ua/news/info/rozyasnennya-ministerstva-yustitsii-ukraini-schodo-deyakih-pitan-spadkuvannya>
4. Судова влада України. Роз'яснення щодо визнання документів з тимчасово окупованих територій. URL: <https://te.court.gov.ua/tu20/pres-centr/news/1837329/>
5. Безоплатна правнича допомога. Спадщина на ТОТ: як оформити спадкові права? URL: <https://legalaidd.gov.ua/publikatsiyi/spadshhyna-na-tot-yak-ofortmyty-spadkovi-prava/>
6. Судова влада України. Особливості оформлення спадщини на тимчасово окупованій території. URL: <https://court.gov.ua/press/news/1658643/>