

Маргарита МАЙОРЕНКО, юрист

МОЖНО ЛИ ПОДАРИТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ДЕТЯМ?

Ситуация: в связи с тем что до 2024 года установлен лимит в 100 га сельхозземли в одни руки (см. об этом подробнее в «БАЛАНС-АГРО», 2021, № 47, с. 25), некоторые физлица, уже имеющие в собственности 100 га, не могут сейчас приобрести землю сельхозназначения. Однако выход есть – определенное количество гектаров можно подарить близким родственникам.

В чем вопрос:

- Можно ли подарить земельный участок детям? Если да, то с какого возраста ребенок может стать собственником земельного участка?
- Какие нюансы нужно учесть при оформлении договора дарения земельного участка несовершеннолетнему?

Краткий ответ: да, детям можно подарить земельный участок. При этом ребенок может быть собственником земельного участка в любом возрасте. Однако порядок оформления договора дарения зависит от возраста ребенка. Рассмотрим этот вопрос подробнее.

Кому можно подарить земельный участок сельхозназначения?

Подарить земельный участок сельхозназначения можно **исключительно** другому супругу, родственникам: детям, родителям, родным (полнородным и неполнородным) братьям и сестрам, двоюродным братьям и сестрам, деду, бабушке, внукам, правнукам, родным дяде и тете, племяннице и племяннику, пасынку, падчерице, отчиму, мачехе (ч. 3 ст. 131 Земельного кодекса, далее – ЗК).

Отметим, что эти ограничения **не распространяются** на земельные участки несельскохозяйственных угодий (кроме земельных участков под полевыми дорогами, проектируемыми для доступа к земельным участкам) и земельные участки для садоводства.

При заключении договора дарения следует руководствоваться гл. 55 Гражданского кодекса (далее – ГК) и ст. 132 ЗК. По договору дарения одна сторона (даритель) передает или обязуется передать в будущем другой стороне (одаряемому) бесплатно имущество (дар) в собственность (ст. 717 ГК).

Помните: договор, устанавливающий обязанность одаряемого совершить в пользу дарителя любое действие имущественного или неимущественного характера, не является договором дарения. То есть земельный участок должен быть передан в дар без каких-либо условий или внесения платы за него.

Может ли несовершеннолетний ребенок быть стороной договора дарения (т. е. одаряемым) или стороной договора являются родители?

Для начала давайте разберемся с объемом правоспособности детей.

С момента рождения ребенок имеет гражданскую правоспособность, но законом для него предусмотрены некоторые ограничения. Это объясняется тем, что в связи с психологической незрелостью ребенок не способен в полной мере осознавать значение своих действий и управлять ими. Так, дети:

- в возрасте до 14 лет считаются малолетними лицами и имеют частичную гражданскую дееспособность (ч. 2 ст. 6 Семейного кодекса, далее – СК; ст. 31 ГК);
- в возрасте от 14 до 18 лет считаются несовершеннолетними лицами и имеют неполную гражданскую дееспособность (ч. 2 ст. 6 СК, ст. 32 ГК) (см. таблицу).

Права детей в возрасте до 14 лет	Права детей в возрасте от 14 до 18 лет
Могут совершать мелкие бытовые сделки, а также реализовывать неимущественные права на результаты интеллектуальной деятельности, охраняемые законом. Гражданские права и обязанности для ребенка приобретаются через его законных представителей*	Кроме прав, которые предоставляются малолетним детям, несовершеннолетние лица могут самостоятельно: <ul style="list-style-type: none"> – распоряжаться своим заработком, стипендией и прочими доходами; – быть участником (учредителем) юрлиц, если это не запрещено законом или учредительными документами юрлица; – заключать договор банковского вклада (счета) и распоряжаться вкладом, внесенным на их имя (денежными средствами на счете). Все остальные сделки несовершеннолетний совершает с согласия родителей или законного представителя
* Законными представителями являются родители, усыновители, опекуны, попечители или другие установленные законом лица, имеющие полную гражданскую дееспособность (ст. 242 ГК).	

На совершение одним из родителей сделок относительно транспортных средств и недвижимого имущества малолетнего ребенка должно быть письменное нотариально удостоверенное согласие другого родителя.

Если второй родитель возражает против заключения договора дарения земельного участка малолетнему ребенку, нотариус отказывает заинтересованным лицам в совершении нотариального действия. В таком случае данный спор может быть решен органом опеки и попечительства или судом (пп. 3.3 гл. 1 разд. II Порядка, утвержденного приказом Минюста от 22.02.2012 № 296/5, далее – Порядок № 296).

Кроме того, родители малолетнего ребенка не имеют права без разрешения органа опеки и попечительства совершать сделки относительно его имущественных прав (ч. 2 ст. 177 СК).

Для справки: процедура получения такого разрешения регулируется Порядком, утвержденным постановлением КМУ от 24.09.2008 № 866.

Договор дарения от имени малолетнего ребенка заключают его законные представители. Однако стороной договора дарения будет **именно ребенок**, а не его родители (представители).

Если сделка, совершенная малолетним лицом за пределами его гражданской дееспособности, не одобрена законными представителями, она считается ничтожной (ч. 2 ст. 221 ГК). То есть признания ее недействительной судом не нужно. Однако если судом будет установлено, что сделка была совершена в пользу малолетнего ребенка, суд может признать ее действительной.

Для совершения несовершеннолетним лицом сделки относительно транспортных средств или

недвижимого имущества, в том числе для заключения договора дарения земельного участка, необходимо иметь (ст. 32 ГК):

- письменное нотариально удостоверенное согласие родителей (усыновителей) или попечителя;
- разрешение органа опеки и попечительства.

То есть ребенок в возрасте от 14 до 18 лет может подписать договор дарения земельного участка самостоятельно, однако для этого потребуются два вышеуказанных документа. Если же договор дарения будет заключен без этих документов, то согласно ст. 204 ГК он будет считаться правоммерным до момента, пока суд не признает его недействительным (ч. 2 ст. 222 ГК).



Какие еще документы нужны для заключения договора дарения, по которому одаряемым является несовершеннолетний гражданин?

Пакет таких документов определен в Законе от 02.09.1993 № 3425-XII «О нотариате» (далее – Закон № 3425) и Порядке № 296. В него включены:

- копии и оригинал паспорта и регистрационный номер учетной карточки плательщика налогов (далее – РНУКПН) дарителя и одаряемого. Если ребенку до 14 лет, то понадобится копия и оригинал свидетельства о рождении, если ребенку от 14 до 16 лет – копия и оригинал паспорта и РНУКПН. Также необходимо подать копии и оригинал паспорта и РНУКПН законных представителей ребенка (ст. 43 Закона № 3425, гл. 3 Порядка № 296);
- свидетельство о регистрации или расторжении брака (при наличии), нотариально удостоверенное согласие другого супруга на заключение данного договора (если земельный участок является совместным имуществом супругов);

- правоустанавливающий документ (договор купли-продажи, дарения, мены и т. д., решение суда, свидетельство о праве на наследство и т. д.);
- справка об отсутствии (наличии) ограничений (обременений) по данным Государственного земельного кадастра;
- справка об отсутствии (наличии) на земельном участке жилого дома, других зданий, сооружений;
- отчет об экспертно-денежной оценке земельного участка;
- выписка из Государственного реестра земель (Поземельной книги) – предоставляется территориальным органом Госгеокадастра и действительна в течение 3 месяцев с момента выдачи.
- документ – основание возникновения права на участок (у нас – договор дарения);
- доверенность, если документы подаются представителем (нотариально заверенная, если от физлица);
- оригинал и копию паспорта, ИНН представителя, если документы подаются представителем;
- подтверждение уплаты административного сбора в размере 0,1 прожиточного минимума (далее – ПМ), установленного для трудоспособных лиц (в 2021 году – это 230 грн). Плата рассчитывается исходя из размера ПМ по состоянию на 1 января года, в котором подаются документы, с округлением до ближайших 10 грн (ст. 34 Закона № 1952).

Какие документы надо подать для регистрации права собственности ребенка на участок?

Для регистрации права собственности на земельный участок нужно подготовить пакет документов, который подается в местный ЦНАП или нотариусу. Согласно ст. 18, 20, 27, 34 Закона от 01.07.2004 № 1952-IV «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений» (далее – Закон № 1952) и Порядку, утвержденному постановлением КМУ от 25.12.2015 № 1127 такой пакет включает:

- заявление;
- оригинал и копию паспорта заявителя (свидетельства о рождении);
- копию и оригинал ИНН;

В какие сроки проводится госрегистрация права собственности на участок?

Согласно ст. 125 ЗК право собственности на земельный участок возникает с момента его госрегистрации. Срок такой регистрации – не более **5 рабочих дней** со дня регистрации соответствующего заявления в Государственном реестре вещных прав на недвижимое имущество (далее – Реестр прав) (ст. 19 Закона № 1952).

После госрегистрации заявителю выдается извлечение из Реестра прав (ст. 21 Закона № 1952). По желанию заявителя это может быть извлечение с подписью и печатью госрегистратора (ч. 1 ст. 21 Закона № 1952). Извлечения, полученные в электронной и бумажной форме, имеют одинаковую юридическую силу и используются в соответствии с законодательством. Поэтому получать извлечение в бумажном виде необязательно.

МИ ГАРАНТУЄМО ВАМ ОТРИМАННЯ КОЖНОГО НОМЕРА ВИДАННЯ

P



Якщо ви не отримали свій номер вчасно – повідомте нам:

- за телефоном **(056) 370-44-25**
- на електронну адресу: **kachestvo@balance.ua**