

Маргарита МАЙОРЕНКО, юрист

## ЧИ МОЖНА ПОДАРУВАТИ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ДІТЯМ?

**Ситуація:** у зв'язку з тим що до 2024 року встановлено ліміт у 100 га сільгоспземлі в одні руки (див. про це докладніше в «БАЛАНС-АГРО», 2021, № 47, с. 25), деякі фізособи, які вже мають у власності 100 га, не можуть зараз придбати землю сільгосппризначення. Однак вихід є – певну кількість гектарів можна подарувати близьким родичам.

### У чому питання:

- Чи можна подарувати земельну ділянку дітям? Якщо так, то з якого віку дитина може стати власником земельної ділянки?
- Які нюанси потрібно врахувати під час оформлення договору дарування земельної ділянки неповнолітньому?

**Коротка відповідь:** так, дітям можна подарувати земельну ділянку. При цьому дитина може бути власником земельної ділянки в будь-якому віці. Однак порядок оформлення договору дарування залежить від віку дитини. Розглянемо це питання докладніше.



### Кому можна подарувати земельну ділянку сільгосппризначення?

Подарувати земельну ділянку сільгосппризначення можна **виключно** другому з подружжя, родичам: дітям, батькам, рідним (повнорідним і неповнорідним) братам і сестрам, двоюрідним братам і сестрам, дідові, бабці, онукам, правнукам, рідним дядькові й тітці, племінниці та племінникові, пасинкові, пасербиці, вітчимові, мачусі (ч. 3 ст. 131 Земельного кодексу, далі – ЗК).

Зазначимо, що ці обмеження **не поширюються** на земельні ділянки несільськогосподарських угідь (крім земельних ділянок під польовими дорогами, проєктованими для доступу до земельних ділянок) і земельні ділянки для садівництва.

Під час укладання договору дарування слід керуватися гл. 55 Цивільного кодексу (далі – ЦК) і ст. 132 ЗК. За договором дарування одна сторона (дарувальник) передає або зобов'язується передати в майбутньому другій стороні (обдаровуваному) безплатне майно (дарунок) у власність (ст. 717 ЦК).

**Пам'ятайте:** договір, що встановлює обов'язок обдаровуваного вчинити на користь дарувальника будь-яку дію майнового або немайнового характеру, не є договором дарування. Тобто земельна ділянка має бути передана в дарунок без будь-яких умов або внесення плати за неї.



### Чи може неповнолітня дитина бути стороною договору дарування (тобто обдаровуваним), чи стороною договору є батьки?

Для початку давайте розберемося з обсягом правоздатності дітей.

З моменту народження дитина має цивільну правоздатність, але законом для неї передбачено деякі обмеження. Це пояснюється тим, що у зв'язку із психологічною незрілістю дитина не здатна повною мірою усвідомлювати значення своїх дій та управляти ними. Так, діти:

- віком до 14 років вважаються малолітніми особами й мають часткову цивільну дієздатність (ч. 2 ст. 6 Сімейного кодексу, далі – СК; ст. 31 ЦК);
- віком від 14 до 18 років вважаються неповнолітніми особами й мають неповну цивільну дієздатність (ч. 2 ст. 6 СК, ст. 32 ЦК) (див. таблицю).

Права дітей віком до 14 років	Права дітей віком від 14 до 18 років
Можуть учиняти дрібні побутові правочини, а також реалізовувати немайнові права на результати інтелектуальної діяльності, охоронявані законом. Цивільні права та обов'язки для дитини набуваються через її законних представників*	Крім прав, які надаються малолітнім дітям, неповнолітні особи можуть самостійно: <ul style="list-style-type: none"> <li>– розпоряджатися своїм заробітком, стипендією або іншими доходами;</li> <li>– бути учасником (засновником) юросіб, якщо це не заборонено законом або установчими документами юрособи;</li> <li>– укласти договір банківського вкладу (рахунка) і розпоряджатися вкладом, унесеним на їхнє ім'я (коштами на рахунку).</li> </ul> Усі інші правочини неповнолітній робить за згоди батьків або законного представника
* Законними представниками є батьки, усиновителі, опікуни, піклувальники або інші встановлені законом особи, які мають повну цивільну дієздатність (ст. 242 ЦК).	

На вчинення одним із батьків правочинів щодо транспортних засобів і нерухомого майна малолітньої дитини має бути письмова нотаріально засвідчена згода другого із батьків.

Якщо другий із батьків заперечує проти укладання договору дарування земельної ділянки малолітній дитині, нотаріус відмовляє зацікавленим особам у вчиненні нотаріальної дії. У такому випадку даний спір може бути вирішений органом опіки та піклування або судом (пп. 3.3 гл. 1 розд. II Порядку, затвердженого наказом Мін'юсту від 22.02.2012 № 296/5, далі – Порядок № 296).

Крім того, батьки малолітньої дитини не мають права без дозволу органу опіки та піклування вчиняти правочини щодо її майнових прав (ч. 2 ст. 177 СК).

**Для довідки:** процедура отримання такого дозволу регулюється Порядком, затвердженим постановою КМУ від 24.09.2008 № 866.

Договір дарування від імені малолітньої дитини укладають її законні представники. Однак стороною договору дарування буде **саме дитина**, а не її батьки (представники).


Якщо правочин, учинений малолітньою особою за межами її цивільної дієздатності, не схвалено законними представниками, він вважається нікчемним (ч. 2 ст. 221 ЦК). Тобто визнання його недійсним судом не потрібне. Однак якщо судом буде встановлено, що правочин були учинені на користь малолітньої дитини, суд може визнати його дійсним.

Для вчинення неповнолітньою особою правочину щодо транспортних засобів або нерухомо-

го майна, у тому числі для укладання договору дарування земельної ділянки, необхідно мати (ст. 32 ЦК):

- письмову нотаріально засвідчену згоду батьків (усиновителів) або піклувальника;
- дозвіл органу опіки та піклування.

Тобто дитина віком від 14 до 18 років може підписати договір дарування земельної ділянки самостійно, однак для цього будуть потрібні два вищевказані документи. Якщо ж договір дарування буде укладений без цих документів, то згідно зі ст. 204 ЦК він буде вважатися правомірним до моменту, поки суд не визнає його недійсним (ч. 2 ст. 222 ЦК).

 **Які ще документи потрібні для укладання договору дарування, за яким обдарований є неповнолітній громадянин?**

Пакет таких документів визначено в Законі від 02.09.1993 № 3425-XII «Про нотаріат» (далі – Закон № 3425) і Порядку № 296. До нього включені:

- копії та оригінал паспорта та реєстраційний номер облікової картки платника податків (далі – РНОКПП) дарувальника та обдаровуваного. Якщо дитині до 14 років, то знадобиться копія та оригінал свідоцтва про народження, якщо дитині від 14 до 16 років – копія та оригінал паспорта та РНОКПП. Також необхідно подати копії оригінал паспорта та РНОКПП законних представників дитини (ст. 43 Закону № 3425, гл. 3 Порядку № 296);
- свідоцтво про реєстрацію або розірвання шлюбу (за наявності), нотаріально засвідчену згоду другого з подружжя на укладання даного договору (якщо земельна ділянка є спільним майном подружжя);

- правовстановний документ (договір купівлі-продажу, дарування, міни і т. д., рішення суду, свідоцтво про право на спадщину і т. д.);
- довідку про відсутність (наявність) обмежень (обтяжень) за даними Державного земельного кадастру;
- довідку про відсутність (наявність) на земельній ділянці житлового будинку, інших будівель, споруд;
- звіт про експертно-грошову оцінку земельної ділянки;
- виписку з Державного реєстру земель (Поземельної книги) – надається територіальним органом Госгеокадастру й дійсна протягом 3 місяців із моменту видачі.
- довіреність, якщо документи подаються представником (нотаріально засвідчена, якщо від фізособи);
- оригінал і копію паспорта, ІПН представника, якщо документи подаються представником;
- підтвердження сплати адміністративного збору в розмірі 0,1 прожиткового мінімуму (далі – ПМ), установленого для працездатних осіб (у 2021 році – це 230 грн). Плата розраховується виходячи з розміру ПМ станом на 1 січня року, у якому подаються документи, з округленням до найближчих 10 грн (ст. 34 Закону № 1952).

### Які документи треба подати для реєстрації права власності дитини на ділянку?

Для реєстрації права власності на земельну ділянку потрібно підготувати пакет документів, який подається до місцевого ЦНАП або нотаріуса. Згідно зі ст. 18, 20, 27, 34 Закону від 01.07.2004 № 1952-IV «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон № 1952) і Порядком, затвердженим постановою КМУ від 25.12.2015 № 1127, такий пакет включає:

- заяву;
- оригінал і копію паспорта заявника (свідоцтва про народження);
- копію та оригінал ІПН;
- документ – підстава виникнення права на ділянку (у нас – договір дарування);

### У які строки проводиться держреєстрація права власності на ділянку?

Згідно зі ст. 125 ЗК право власності на земельну ділянку виникає з моменту її держреєстрації. Строк такої реєстрації – не більше **5 робочих днів** із дня реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Реєстр прав) (ст. 19 Закону № 1952).

Після держреєстрації заявникові видається витяг із Реєстру прав (ст. 21 Закону № 1952). За бажанням заявника це може бути витяг із підписом і печаткою держреєстратора (ч. 1 ст. 21 Закону № 1952). Витяги, отримані в електронній і паперовій формі, мають однакову юридичну силу та використовуються відповідно до законодавства. Тому отримувати витяг у паперовому вигляді необов'язково.

## 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**