

## **Як захистити своє майно? Договір дарування земельної ділянки**

Нотаріат Києва консультує щодо оформлення договору дарування земельної ділянки. Відтак, договір - це домовленість двох або більше сторін, спрямована на визначення, зміну або припинення прав і обов'язків між сторонами.

Договір дарування земельної ділянки -це цивільно-правова угода, згідно з якою одна сторона (дарувальник) передає або зобов'язується передати в майбутньому іншій стороні (обдаровуваному) безоплатно земельну ділянку у власність.

Договір дарування земельної ділянки опосередковує безоплатну передачу права власності на земельну ділянку від дарувальника до обдаровуваного, що означає відсутність зустрічного еквіваленту у вигляді майна або грошових коштів. Іншими словами, основна сутність такого договору полягає у його безоплатному характері.

При укладанні договору дарування земельної ділянки може бути встановлений обов'язок обдаровуваного вчинити певну дію майнового характеру на користь третьої особи або утриматися від її вчинення. Це означає, що до обдаровуваного разом з дарунком (земельною ділянкою) можуть перейти певні обов'язки, встановлені договором дарування. Сутність виконання обов'язку обдаровуваного полягає у виникненні, зміні або припиненні відповідних правових наслідків майнового характеру для третьої особи.

Разом з тим, договір, що встановлює обов'язок обдаровуваного вчинити на користь дарувальника будь-яку дію майнового або немайнового характеру, не є договором дарування.

Особливий порядок дарування земельної ділянки полягає у тому, що такий правочин обов'язково укладається в письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню.

Посвідчуючи договір дарування земельної ділянки, нотаріус одночасно реєструє в Державному реєстрі речових прав перехід права власності на земельну ділянку до набувача. Тобто, обдарований після укладання договору дарування земельної ділянки є повноправним її власником, і немає необхідності додатково реєструвати своє право власності в будь-яких інших органах.

При посвідченні договору дарування земельної ділянки нотаріус ретельно перевіряє усі документи, подані для укладення договору, а також наявність арештів і заборон на відчуження земельної ділянки, що фігурує в договорі, у разі, якщо договір укладається представником нотаріус також перевіряє його повноваження.

Звертаємо Вашу увагу, що для укладання договору дарування земельної ділянки, сторонами в якому виступають члени сім'ї першого ступеня споріднення (до них, згідно із законодавством, відносяться батьки, чоловік або дружина, діти, у тому числі усиновлені), другого ступеня споріднення (до них згідно із законодавством, відносяться рідний брат, сестра, баба, дід), а також

онуки, то дохід, отриманий як подарунок, підлягає оподаткуванню за нульовою ставкою. При цьому дані особи при вчиненні нотаріальної дії повинні пред'явити необхідні документи, які підтверджують факт родинних відносин, а саме: свідоцтва про народження, свідоцтва про шлюб/ розірвання шлюбу тощо.

При оформленні договору дарування в інтересах інших осіб розмір податку складе 5 % та 1,5 % військового збору.

При укладанні договору дарування земельної ділянки до нотаріуса звертаються, як Дарувальник, так і Обдаровуваний, їх особиста присутність є обов'язковою умовою для посвідчення договору у нотаріуса.

Для оформлення договору дарування земельної ділянки до нотаріуса необхідно надати наступні документи:

- паспорти і облікові картки платників податків сторін правочину, для неповнолітнього - свідоцтво про народження;
- документи, що підтверджують право власності на земельну ділянку (державний акт на земельну ділянку, свідоцтво про право власності, свідоцтво про право на спадщину за законом /заповітом; договори купівлі-продажу/дарування/міни, довічного утримання тощо);
- якщо обдаровуваним є неповнолітня особа для укладення договору необхідний дозвіл органу опіки та піклування, а також згода батьків на підписання ним договору. У разі якщо обдаровуваним є малолітня особа для укладання договору потрібний дозвіл органу опіки та піклування; від імені малолітньої особидіють її законні представники (батьки, або у разі відсутності батьків – опікун);
- звіт про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, а у разі виникнення податку експертна оцінка земельної ділянки;
- витяг з Державного земельного кадастру;
- якщо нерухоме майно було придбане в шлюбі, необхідна згода другого з подружжя на розпорядження спільним майном, справжність підпису на заяві має бути засвідчено нотаріально;
- якщо договір укладатиметься представником за довіреністю однієї із сторін, нотаріусу необхідно надати довіреність, паспорт і облікову картку платника податків повіреної особи.

У разі, якщо однією із сторін правочину є юридична особа нотаріус зобов'язаний перевірити її правосуб'єктність в порядку, встановленому законодавством, а також повноваження її представника.

Законодавець у главі 55 Цивільного кодексу України передбачив можливість укладання договору дарування з обов'язком передати дарунок обдаровуваному у майбутньому.

Звертаємо увагу, що в такому випадку обдаровуваний має право у будь-який час до прийняття дарунка відмовитися від договору (законодавство не покладає на обдаровуваного обов'язок прийняти дарунок). При цьому причини відмови не мають жодного правового значення.

Консультант Дванадцятій київській  
державній нотаріальній конторі

