

**Ковальчук О.В.**

*студент,*

*Навчально-науковий інститут інформаційної безпеки*

*Національної академії Служби безпеки України*

## **ДЕЯКІ ПРОБЛЕМНІ АСПЕКТИ ЗАКОНОДАВЧОГО РЕГУЛЮВАННЯ ДОГОВОРУ ДАРУВАННЯ ЧАСТКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

Однією з важливих сфер реалізації права власності на землю є відносини, щодо розпорядження земельною ділянкою шляхом укладення цивільно-правових угод, зокрема договору дарування, адже це безвідплатний договір, у зв'язку з чим виникає ряд цікавих факторів його реалізації.

Вивчення оптимальних шляхів набуття права власності на землю стало предметом низки наукових праць, зокрема роботи В.І. Андрейцева, В.В. Носкіна, М.В. Шульги та інших. Однак актуальність даного питання, у світлі наявних неврегульованих законодавством аспектів, лише зростає.

Головним чином дарування частки земельної ділянки врегульовано у відповідній главі Земельного кодексу України, а також положеннях Цивільного кодексу України, який розкриває основні положення договору дарування. Однак, земельна ділянка є досить специфічним об'єктом відносин щодо розпорядження землею. Законодавець закріплює повноваження власника на відчуження земельної ділянки, зокрема здійснювати її дарування. При цьому, чітко визначено об'єкт права власності на землю, яким виступає земельна ділянка, тобто частина земної поверхні з установленими межами, місцем розташування, з визначенням щодо неї правами, тобто визначення земельної ділянки, як об'єкта цивільних прав. ЗК України визначено, що така процедура полягає у визначенні її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Законодавчо визначене поняття «частки земельної ділянки» – це поняття стосується власності на земельну ділянку, коли відомості про неї внесені до Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, де зазначаються відомості про спільну власність на землю (ст. 87 ЗК України). Згідно ст. 361 ЦК України кожен співвласник має право самостійно розпоряджатися своєю часткою у праві спільної часткової власності, зокрема здійснити її дарування.

На сьогодні практика сформувала два шляхи здійснення дарування частки земельної ділянки. Першим є дарування частки земельної ділянки без виділення землі в натурі, тобто без зміни документів землеустрою. При цьому як предмет договору може бути визначена певна частина

земельної ділянки із зазначенням площі та розміру, що відчужуються. Інший шлях передбачає попередній розподіл земельної ділянки та виготовлення двох чи більше державних актів (окремо на кожен частку).

Що ж стосується першого варіанту, то виникає питання: чи може відповідна частка розглядатися як конкретно визначена земельна ділянка з юридичної сторони? Автор схиляється до думки, що ні, адже остання індивідуалізується (відповідно до законодавства про землеустрій) через державний акт та кадастрової номер. Більше того, при даруванні такої земельної ділянки особа має отримати Витяг з Державного земельного кадастру. При цьому витяг як і документи землеустрою (якщо вони долучаються до договору) лягають в основу договору дарування і відображають дані щодо всієї ділянки, а не її частини. При такому способі дарування у обдарованого та іншого співвласника фактично виникає право спільної часткової власності на цю земельну ділянку (п. б ст. 86 ЗК України). Без проведення відповідного розмежування частини земельної ділянки, що дарується, у суб'єктів правовідносин фактично виникає право спільної власності на земельну ділянку відповідно до п. б ч. 1 ст. 86 ЗК України. Закон України «Про землеустрій» містить перелік документації із землеустрою, в якому згадуються робочі проекти землеустрою на місцевому рівні, а також проекти з упорядкування існуючих та новостворених землекористувань. Окрім того, земельне законодавство передбачає можливість суборенди земельної ділянки, і в цьому випадку технічна документація буде визначати межі саме частини земельної ділянки.

В аспекті дослідження автор вважає за потрібне підкреслити відмінність між частиною ділянки і часткою в праві спільної часткової власності на ділянку. У постанові ВСУ по справі 6-1цс12 йдеться саме про цю відмінність: можна розпоряджатись часткою у праві спільної часткової власності, не виділяючи в натурі відповідну їй частину ділянки; але не можна вважати, ніби частка у праві власності є часткою самої ділянки. Це й підкреслив Верховний Суд України.

Інший шлях дарування частки земельної ділянки передбачає власниками проведення розподілу своїх часток із виділенням окремих земельних ділянок та виготовлення державних актів на право власності на землю. Згідно ч. 4 ст. 89 ЗК України, співвласники мають право на поділ земельної ділянки або виділення з неї окремої частини. Тобто можна піти таким шляхом, але міркування, з яких сторони не йдуть цим ним, полягає у втраті часу і грошей на розробку технічної документації щодо поділу ділянки.

Окрім вищеописаних проблем правового регулювання певних аспектів, також автор звертає увагу на положення статті ст. 362 ЦК України, якою гарантовано переважне право купівлі частки у праві спільної часткової власності іншими співвласниками. На практиці

виникають спори, на рахунок того, чи особа, яка має намір здійснити дарування своєї частки, зобов'язана повідомляти та пропонувати викупити свою частку іншим володільцям. Певним чином відповідь дана в Ухвалі Верховного Суду України від 26 листопада 2008 р. у справі № 6-17321св07. Де йдеться, що однією з основних ознак договору дарування є його безоплатність. Тому, якщо один із власників вирішить подарувати свою частку, він не зобов'язаний першочергово пропонувати викупити її іншим співвласникам. Потрібно зазначити, що таке положення часто використовується недобросовісно, тобто договір дарування прикриває справжню мету правочину – її продаж. В такому випадку, зацікавленій особі (іншому співвласнику) потрібно в судовому порядку довести факт неправомірності такого правочину, а саме отримання зворотньої вигоди: грошей, послуг та таке інше, та вимагати переведення обов'язків покупця на себе.

Отже, дарування частки земельної ділянки може здійснюватися шляхом визначення у договорі відповідної частини, що реалізується, або через проведення поділу ділянки на декілька частин із виготовленням окремих актів.

#### **Список використаних джерел:**

1. Цивільний Кодекс України, від 16.01.2003, № 435-IV.
2. Земельний кодекс України, від 25.10.2001, № 2768-III.
3. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Верховна Рада України; Закон від 01.07.2004, № 1952-IV.
4. Про затвердження Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України // від 03.03.2004, № 20/5.
5. Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України // від 28.03.2014.
6. Закон України «Про землеустрій», Верховна Рада України; Закон від 22.05.2003 № 858-IV.
7. Правові аспекти продажу частини земельної ділянки. – І.О. Костяшкін. Університетські наукові записки, 2008, № 2 (26), с. 136-139.