

ЦИВІЛЬНО- ПРАВОВІ УГОДИ ЩОДО ЗЕМЛІ

Інститут громадянського суспільства

Творчий центр Каунтерпарт

Комітет виборців України

Київ — 2005

ББК 67.9(4УКР)304
Ц58

Ц58 **Цивільно-правові угоди щодо землі** /Авт.-упоряд.: Артеменко В.П., Врублевський О.С. — К.: [Інст-т громадян-го сусп-ва: ТОВ «ІКЦ „Леста“»], 2005, — 36 с. — (Знайте свої права і вмійте їх захищати). — Бібліогр. с. 33.

ISBN 966-8312-14-7

Брошура розрахована на широке коло читачів — жителів сіл та селищ, передусім власників земельних ділянок, а також практикуючих юристів та усіх тих, хто цікавиться питаннями відчуження земельних ділянок.

ББК 67.9(4УКР)304+67.9(4УКР)307

Це видання здійснено в межах партнерського проекту „Знайте свої права і вмійте їх захищати: полегшення доступу сільського населення до правових механізмів захисту своїх прав (коротка назва „Земля і право“), який реалізується Інститутом громадянського суспільства, Творчим центром Каунтерпарт та Комітетом виборців України.

Це видання підготовлено і видано за фінансової підтримки Європейського Співтовариства.

Погляди, які викладені тут, належать виконавцям проекту і не можуть ні за яких обставин вважатися такими, що виражають офіційну точку зору Європейської Комісії.

Ця інформація та розробки є вільними для копіювання, перевидання та поширення по всій території України усіма способами, якщо вони здійснюються безплатно для кінцевого споживача та якщо при таких копіюванні, перевиданні та поширенні є обов'язкове посилання на автора і суб'єкта майнового права на цю інформацію та розробки.

ISBN 966-8312-14-7

© Інститут громадянського суспільства
© Творчий центр Каунтерпарт
© Комітет виборців України
© «ІКЦ „Леста“» (макет)

ВСТУП

Цивільно-правові угоди є актами встановлення, зміни або припинення цивільних прав та обов'язків фізичних та юридичних осіб щодо землі як природного об'єкта та нерухомого майна. Порядок та особливості укладення цивільно-правових угод щодо землі визначаються Цивільним кодексом України, Земельним кодексом України, іншими нормативно-правовими актами Верховної Ради України, Кабінету Міністрів і Президента України.

Відповідно до чинного законодавства щодо землі можна укладати, зокрема, такі види цивільно-правових угод: договір оренди; договір купівлі-продажу; договір міни; договір дарування; договір застави; договір встановлення сервітуту та заповіт (спадковий договір).

Укладення кожного з перерахованих вище договорів визначає той обсяг прав і обов'язків, які передаються від власника земельної ділянки іншій стороні.

У цій брошурі наведено відповіді на найбільш поширені запитання, які виникають у пересічних громадян у зв'язку з необхідністю укладення тієї чи іншої цивільно-правової угоди щодо землі. Відповіді на запитання, які виникають у зв'язку з укладенням договорів оренди землі та встановлення земельного сервітуту, переважно висвітлені у попередніх брошурах («Оренда землі», «Все про земельний сервітут»), які вийшли друком в межах здійснюваного проекту.

Сподіваємось, що це видання буде корисним як власникам землі, які мешкають у сільській місцевості, так й усім тим, хто цікавиться законодавством України з питань укладення цивільно-правових угод щодо землі.

*З повагою,
команда проекту «Земля і право»*

ПОНЯТТЯ, ВИДИ ТА ЗМІСТ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИХ УГОД

Що таке цивільно-правова угода щодо землі та у чому полягає її основний зміст?

Цивільно-правова угода — це домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків. Цивільно-правова угода укладається у вигляді договору. Основний її зміст залежить від того, який обсяг прав передається від власника земельної ділянки іншій стороні згідно угоди. Зокрема, угоди можуть бути спрямовані на передачу прав власності та відчуження земельної ділянки або на передачу окремих повноважень власника чи на обмеження власника в реалізації ним деяких повноважень.

Якими нормативно-правовими актами регламентується порядок та особливості укладення цивільно-правових угод щодо землі?

Порядок та особливості укладення цивільно-правових угод визначаються Цивільним кодексом України (далі — ЦКУ), Земельним кодексом України (далі — ЗКУ), законами, нормативно-правовими актами Кабінету Міністрів та Президента України.

Які види цивільно-правових угод щодо землі можна укладати сьогодні?

Відповідно до чинного законодавства щодо землі можна укладати такі види цивільно-правових угод:

- договір оренди;
- договір купівлі-продажу;
- договір міни;
- договір дарування;
- договір застави;
- договір встановлення сервітуту;
- заповіт (спадковий договір).

Які документи підтверджують право власності на земельну ділянку при укладенні цивільно-правових угод?

Документами, що підтверджують право власності на земельні ділянки при укладенні цивільно-правових угод, є державні акти на право власності на земельну ділянку, цивільно-правові угоди про придбання земельних ділянок, свідоцтва про прийняття спадщини, судові рішення.

КУПІВЛЯ-ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Що таке договір купівлі-продажу землі?

Договір купівлі-продажу землі — це цивільно-правова угода, за якою одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати земельну ділянку у власність іншій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов'язується прийняти земельну ділянку і сплатити за неї певну грошову суму.

Які категорії земель можуть і не можуть бути предметом договору купівлі-продажу?

Відповідно до пункту 15 Перехідних положень ЗКУ, громадяни та юридичні особи, що мають у власності земельні ділянки для ведення селянського (фермерського господарства) та іншого товарного сільгоспвиробництва, а також громадяни України — власники земельних часток (паїв) не вправі до 1 січня 2007 року продавати чи іншим способом відчужувати належні їм земельні ділянки та земельні частки (паї), окрім передачі у спадщину та при вилученні (викупі) землі для суспільних потреб.

Це означає, що громадяни України та юридичні особи, які мають державний акт на право власності на земельну ділянку, надану саме для ведення товарного сільгоспвиробництва, не мають права продати чи іншим способом передати іншій особі право власності на цю ділянку. Тип цільового призначення конкретної земельної ділянки зазначається у державному акті на право власності на цю земельну ділянку.

На сьогоднішній день предметом договору купівлі-продажу можуть бути тільки земельні ділянки, надані для ведення особистого селянського господарства, присадибні земельні ділянки, ділянки для садівництва, дачного та гаражного будівництва. Однак слід пам'ятати, що сьогодні продати земельну ділянку сільськогосподарського призначення, надану, зокрема, для ведення особистого селянського господарства або садівництва, закон дозволяє лише покупцю — фізичній особі, яка є громадянином України (ч. 3 ст. 22, ч. 2 ст. 81, ст. 82 ЗКУ).

Які вимоги встановлює закон щодо форми та змісту договору купівлі-продажу земельної ділянки?

Чинне законодавство вимагає, щоб договір купівлі-продажу земельної ділянки було укладено в письмовій формі. Окрім дотримання письмової форми, такий договір підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню та державній реєстрації (ст. 657 ЦКУ, ч. 1 ст. 132 ЗКУ).

Договір купівлі-продажу земельної ділянки, як і інші угоди про перехід права власності на земельну ділянку, повинен містити:

а) назву сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назву юридичної особи);

- б) вид угоди;
- в) предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму);
- г) документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;
- д) відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;
- е) відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застанова, оренда, сервітутути);
- є) договірну ціну;
- ж) зобов'язання сторін.

За домовленістю сторін у договорі міні земельної ділянки можуть передбачатися й інші умови, які будуть істотними для цього договору.

З якого моменту договір купівлі-продажу земельної ділянки вважається укладеним?

Договір купівлі-продажу земельної ділянки, як і інші угоди про перехід права власності на земельну ділянку, вважається укладеним з дня їх нотаріального посвідчення (див.: ч. 3 ст. 132 ЗКУ).

Якої процедури потрібно дотримуватися громадянам під час продажу земельних ділянок державної та комунальної власності?

Продавати земельні ділянки державної та комунальної власності мають право місцеві державні адміністрації, Рада Міністрів Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування в межах своїх повноважень.

Процедура купівлі складається з таких послідовних етапів.

1. Особа, яка купує земельну ділянку, подає заяву (клопотання) до відповідного органу виконавчої влади або сільської, селищної чи міської ради. У заяві необхідно зазначити бажане місце розташування земельної ділянки, її цільове призначення та площу.

До заяви належить додати такі документи:

- державний акт на право постійного користування землею або договір про оренду землі;
- план земельної ділянки та рішення відповідного органу влади про її надання (ці документи потрібно подавати в тому разі, якщо потенційний покупець не має державного акту на право постійного користування землею);
- свідоцтво про реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності (якщо потенційний покупець має такий статус).

2. Рада Міністрів Автономної Республіки Крим, місцева державна адміністрація або сільська, селищна чи міська рада розглядає заяву протягом місяця і ухвалює відповідне рішення — про продаж земельної ділянки або про відмову продати її (тоді у своїй ухвалі органи влади зобов'язані обґрунтувати причини відмови).

Відмовити в продажу земельної ділянки органи влади можуть у таких випадках:

- потенційний покупець не подав усіх потрібних документів;
- у документах, що їх подав покупець, виявлено недостовірні відомості;
- щодо покупця — суб'єкта підприємницької діяльності порушено справу про банкрутство;
- покупець припинив свою підприємницьку діяльність.

Втім, рішення про відмову продати земельну ділянку можна оскаржити в суді.

3. Органи влади, які дали згоду на продаж земельної ділянки, укладають з покупцем договір купівлі-продажу земельної ділянки. Цю угоду потрібно засвідчити в нотаріуса.

В договорі зазначається вартість земельної ділянки, яка встановлюється на підставі експертної оцінки вартості такої ділянки (відповідну методику оцінки затверджує Кабінет Міністрів України).

Якщо покупець є користувачем земельної ділянки, то угоду про купівлю-продаж укладають після ухвали відповідного рішення органів влади протягом терміну, який сторони визначили самі. Якщо ж покупець не є користувачем такої ділянки, то процедура виглядає так: спершу землеупорядна організація розробляє проект відведення земельної ділянки, а потім, протягом терміну, що не має перевищувати 30 днів, органи влади підписують з покупцем договір купівлі-продажу.

4. Покупець сплачує вартість земельної ділянки. На підставі документу про сплату йому видають державний акт на право власності на земельну ділянку, а потім реєструють цей акт.

За земельну ділянку можна розраховуватися двома способами — сплатити відразу всю суму або сплачувати її частинами. У будь-якому разі спосіб розрахунку необхідно визначити в угоді (див.: ст. 128 ЗКУ).

УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ МІНИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Щодо яких земель можна укласти договір міни?

Заборона на відчуження земельних ділянок, яка встановлена пунктом 15 Перехідних положень ЗКУ, поширюється на укладення договорів міни земельними ділянками не усіх категорій. Це означає, що власники землі можуть безперешкодно укласти договори міни земельних ділянок, наданих для ведення особистого селянського господарства, присадибні земельні ділянки, ділянки для садівництва, дачного та гаражного будівництва.

Також слід пам'ятати, що не може бути предметом договору міни земельна частка (пай), тобто майнове право власника такої частки (паю) на отриманні

мання (виділення в натурі) земельної ділянки певної вартості, місце розташування та фактичний розмір якої є невідомими.

Які вимоги встановлені чинним законодавством щодо укладення договору міни земельної ділянки?

Укладання договорів міни земельних ділянок здійснюється відповідно до положень ЦКУ з урахуванням вимог, визначених ст. 132 ЗКУ.

Згідно із ст. 715 ЦКУ за договором міни кожна із сторін зобов'язується передати другій стороні у власність один товар в обмін на інший товар. Предметом договору міни можуть бути земельні ділянки, які належать громадянам на праві власності, мають установлені межі та певне місце розташування.

Договори міни земельних ділянок повинні укладатися в письмовій формі і посвідчуватися нотаріально. Слід зазначити, що до договорів міни застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, положення про договір поставки, договір контрактації або інші договори, елементи яких містяться в договорі міни, якщо це не суперечить суті зобов'язання.

Договори міни земельними ділянками, які укладено з порушенням встановленого законом порядку обміну, визнаються недійсними за рішенням суду.

За укладення правочинів з порушенням земельного законодавства громадяни та юридичні особи несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність відповідно до законодавства.

Для чого у договорі міни земельної ділянки необхідно зазначати її вартість?

Відповідно до вимог чинного законодавства у договорі про перехід права власності на земельну ділянку зазначається вартість земельної ділянки, що обмінюється.

Визначення вартості земельних ділянок необхідно для того, щоб встановити, чи є їх вартість рівноцінною. Також, слід мати на увазі, що це є вимогою Цивільного і Земельного кодексів України.

Які види грошових оцінок здійснюються перед укладенням договору міни земельної ділянки?

Перед укладенням договору міни земельної ділянки проводиться нормативна грошова оцінка земельної ділянки, яка застосовується для справляння державного мита при укладенні угод та експертна грошова оцінка земельної ділянки, яка застосовується для встановлення дійсної вартості земельної ділянки.

Розрахунок експертної грошової оцінки земельної ділянки проводиться організацією, яка має відповідний дозвіл (ліцензію). Вартість робіт з визначення грошової експертної оцінки земельних ділянок при обміні становить приблизно 100 грн.

Довідку про нормативну грошову оцінку земельної ділянки надають державні органи земельних ресурсів.

Чи обов'язково у договорі міни має зазначатися вартість земельної ділянки, що була визначена експертом?

Сторони не зв'язані визначеною експертом оцінкою земельної ділянки, і в договорі можуть встановити іншу взаємно погоджену ціну земельних ділянок.

З якого моменту договір міни земельної ділянки вважається укладеним?

Договір міни земельними ділянками вважається укладеним з дня його нотаріального посвідчення. Також слід пам'ятати, що власники, які обмінялися земельними ділянками, повинні зареєструвати договори міни земельними ділянками в органах, уповноважених проводити реєстрацію прав на землю, тобто районному (міському) відділі (управлінні) з питань земельних ресурсів.

Чи можна земельну ділянку, окрім міни на рівноцінну земельну ділянку, обміняти на будь-яке інше майно?

Чинний ЗКУ не містить заборони щодо виду товару, на який саме можуть обмінюватись земельні ділянки: тільки на рівноцінні земельні ділянки чи на будь-яке інше майно.

Щодо земельних ділянок (не призначених для ведення селянського (фермерського) господарства або сільськогосподарського виробництва), на які не поширюється заборона на їх відчуження до 01.01.2007 р., можуть укладатись договори міни, згідно із статтями 715, 716 ЦКУ.

Частина 3 ст. 715 ЦКУ передбачає, що договором міни може бути встановлена доплата за товар більшої вартості, що обмінюється на товар меншої вартості. Поруч з цим, в ч. 4 цієї ж статті передбачено можливість обміну майна на роботи (послуги). Це означає, що згідно чинного ЦКУ земельну ділянку можна обміняти на іншу земельну ділянку (не обов'язково рівноцінну), будь-який інший товар, роботи (послуги).

Коли до сторін переходить право власності на обмінювані земельні ділянки та/чи інше майно?

Право власності на обмінювані товари переходить до сторін одночасно після виконання зобов'язань щодо передання майна обома сторонами, якщо інше не встановлено договором або законом. Тобто при проведенні міни передбачена одночасність виникнення права власності на обмінювані товари в обох сторін, незалежно від того, хто отримав товар в своє розпорядження раніше. Право власності виникає після останньої за часом передачі товару, а не за першою подією.

Чи потрібно сплачувати державне мито за нотаріальне посвідчення договору міни земельної ділянки?

Так, потрібно. Відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито» за посвідчення договорів відчуження земельних ділянок, які перебувають у власності громадянина, що здійснює таке відчуження стягується державне мито у розмірі 1 відсотка від суми договору, але не менше одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян, тобто 17 грн.

Від сплати державного мита звільняються лише громадяни, власники земельних часток (паїв), яким виділили в натурі (на місцевості) земельні ділянки, при посвідченні договорів міни земельних ділянок (п. 45 ч. 1 ст. 4 Декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито»). Проте, слід мати на увазі, що такі громадяни не вправі відчужувати до 01.01.2007 р. належні їм земельні ділянки, які були їм виділені для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва.

Які документи необхідно подати нотаріусу для посвідчення договору міни земельними ділянками?

Для посвідчення договору міни земельними ділянками необхідно подати:

- документи, що посвідчують право власності громадян на земельні ділянки (державні акти на право власності земельними ділянками, свідоцтва про прийняття спадщини, договори про придбання земельних ділянок);
- розрахунок грошової експертної оцінки земельних ділянок.
- довідку з районного відділу земельних ресурсів про грошову нормативну оцінку земельних ділянок;
- довідку з сільської ради про відсутність заборони на відчуження земельних ділянок.

Необхідно також з собою мати паспорти і довідки про присвоєння ідентифікаційного номеру.

ДАРУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Що таке договір дарування земельної ділянки та у чому полягає його сутність?

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 опосередковує безоплатну передачу земельної ділянки 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.

Слід зазначити, що у разі встановлення договором дарування земельної ділянки обов'язку обдаровуваного вчинити на користь дарувальника будь-яку дію майнового або немайнового характеру, то такий договір не є договором дарування (див.: ст. 717 ЦКУ).

Чи визначає чинне законодавство особливий порядок дарування земельної ділянки?

Чинне цивільне законодавство передбачає особливий порядок дарування нерухомих речей. Оскільки земельні ділянки належать до нерухомих речей, то такий порядок поширюється й на безоплатне відчуження земельних ділянок.

У чому полягає особливий порядок дарування земельної ділянки?

Особливий порядок дарування земельної ділянки полягає у тому, що такий правочин за участі фізичних осіб, тобто громадян, укладається в письмовій формі і посвідчується нотаріально.

Чи може договором дарування земельної ділянки встановлюватися обов'язок обдаровуваного вчинити певні дії на користь інших осіб?

Відповідно до ч. 1 ст. 725 ЦКУ договором дарування 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.

З якого моменту виникає право власності обдаровуваного на земельну ділянку?

Право власності обдаровуваного на дарунок виникає з моменту його прийняття. Прийняття обдаровуванним документів, що посвідчують право власності на дарунок, тобто державного акту на право власності на земельну ділянку, вважається прийняттям дарунка (ч. 1, 4 ст. 722 ЦКУ).

Чи може обдарований відмовитися від подарунку?

Відповідно до ч. 2 ст. 724 ЦКУ обдарований має право у будь-який час до прийняття дарунка на підставі договору дарування з обов'язком передати дарунок у майбутньому відмовитися від нього. Це обумовлено тією обставиною, що обдарований за договором дарування не має обов'язку прийняти дарунок, а отже, він може в будь-який час відмовитися від дарунка. При цьому причини відмови не мають жодного правового значення.

СПАДКУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ЧАСТКИ (ПАЮ) АБО ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Що таке спадкування та які його види передбачені чинним законодавством?

Спадкування — це перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців).

Чинний ЦКУ передбачає, що спадкування здійснюється за заповітом або за законом (див.: ст. 1216, 1217 ЦКУ).

Що таке заповіт, у чому полягає його значення та хто має право його складати?

Заповіт — це особисте розпорядження фізичної особи (громадянина) своїм майном (у т. ч. й земельною ділянкою) на випадок смерті, зроблене у встановлених законом порядку і формі. Значення заповіту полягає у тому, що ним визначається порядок переходу після смерті заповідача усього майна чи його частки, майнових прав та обов'язків до певних осіб.

Право на заповіт має фізична особа з повною цивільною дієздатністю. Під цивільною дієздатністю фізичної особи необхідно розуміти її здатність своїми діями набувати для себе цивільних прав і самостійно їх здійснювати, а також здатність своїми діями створювати для себе цивільні обов'язки, самостійно їх виконувати та нести відповідальність у разі їх невиконання (див.: ст. 30, 1233, 1234 ЦКУ).

Яким чином можна передати земельну ділянку в спадщину?

Передачу земельної ділянки в спадщину можна здійснити шляхом складення заповіту. Заповіт має бути укладений у письмовій формі із зазначенням місця і часу його укладення, підписаний особисто заповідачем і посвідчений нотаріусом. Разом з тим, у певних випадках Цивільний кодекс дозволяє посвідчувати заповіти громадян іншими посадовими особами (див.: ст. 1247 ЦКУ).

Що таке секретний заповіт та чим він відрізняється від звичайного? Чи можна заповісти свою земельну ділянку за секретним заповітом?

Секретним є заповіт, який посвідчується нотаріусом без ознайомлення з його змістом. Особа, яка склала секретний заповіт, подає його нотаріусу в заклеєному конверті, на якому має бути підпис заповідача.

Нотаріус ставить на конверті свій посвідчувальний напис, скріплює печаткою і в присутності заповідача поміщає його в інший конверт та опечатує.

Одержавши інформацію про відкриття спадщини, нотаріус призначає день оголошення змісту заповіту. Про день оголошення заповіту він повідомляє членів сім'ї та родичів спадкодавця, якщо їхнє місце проживання йому відоме, або робить про це повідомлення в друкованих засобах масової інформації.

В присутності заінтересованих осіб та двох свідків нотаріус відкриває конверт, у якому зберігався заповіт, та оголошує його зміст.

Про оголошення заповіту складається протокол, який підписують нотаріус та свідки. У протоколі записується весь зміст заповіту.

Земельну ділянку, як і будь-яке інше майно, спадкодавець може передати у спадщину за секретним заповітом (див.: ст. 1249, 1250 ЦКУ).

В яких випадках потрібні свідки при посвідченні заповіту на земельну ділянку?

Посвідчення заповітів здійснюється обов'язково у присутності не менш як двох свідків за бажанням заповідача або у таких випадках:

- якщо заповідач через фізичні вади не може сам прочитати заповіт;
- якщо заповіт особи, яка перебуває на лікуванні у лікарні, госпіталі, іншому стаціонарному закладі охорони здоров'я, а також особи, яка проживає в будинку для осіб похилого віку та інвалідів, посвідчується головним лікарем, його заступником з медичної частини або черговим лікарем цієї лікарні, госпіталю, іншого стаціонарного закладу охорони здоров'я, а також начальником госпіталю, директором або головним лікарем будинку для осіб похилого віку та інвалідів;
- якщо заповіт особи, яка відбуває покарання у вигляді позбавлення волі, посвідчується начальником відповідного закладу виконання покарань;
- якщо заповіт особи, яка тримається під вартою, посвідчується начальником слідчого ізолятора;
- в інших випадках, передбачених цивільним законодавством (див.: ст. 1248, 1252 ЦКУ).

Хто може бути свідком, а хто — ні, при посвідченні заповіту на земельну ділянку?

Свідками можуть бути лише особи з повною цивільною дієздатністю.

Свідками не можуть бути:

- нотаріус або інша посадова, службова особа, яка посвідчує заповіт;
- спадкоємці за заповітом;
- члени сім'ї та близькі родичі спадкоємців за заповітом;
- особи, які не можуть прочитати або підписати заповіт.

Свідки, при яких посвідчено заповіт, зачитують його вголос та ставлять свої підписи на ньому. У текст заповіту заносяться відомості про особу свідків (див.: ст. 1253 ЦКУ).

Чи має право спадкодавець встановити у заповіті сервітут щодо земельної ділянки?

Відповідно до ст. 1246 ЦКУ спадкодавець має право встановити у заповіті сервітут не лише щодо земельної ділянки, але й щодо інших природних ресурсів чи іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб.

В якому розмірі стягується державне мито за посвідчення заповіту щодо земельної ділянки?

Відповідно до підпункту «є» п. 3 ст. 3 Декрету КМУ «Про державне мито» за посвідчення заповітів державне мито стягується у розмірі 0,05 неоподаткованого мінімуму доходів громадян, тобто ця сума на сьогоднішній день складає 85 копійок.

Якої послідовності дій необхідно дотримуватися, щоб успадкувати земельну частку (пай) або земельну ділянку?

Для успадкування земельної частки (паю) або земельної ділянки необхідно вчинити низку послідовних та взаємодоповнюючих дій, зокрема:

- протягом 6 місяців від дня смерті спадкодавця подати письмову заяву до державної нотаріальної контори за місцем проживання спадкодавця, а якщо воно невідоме — за місцем знаходження земельної частки (паю) або земельної ділянки про прийняття їх у спадщину;
- зібрати і додати до заяви такі документи:
 - а) сертифікат на право на земельну частку (пай) або державний акт на право власності на земельну ділянку;
 - б) свідоцтво про смерть спадкодавця;
 - в) документ, що підтверджує наявність родинних зв'язків між спадкоємцем та спадкодавцем (свідоцтво про народження, свідоцтво про шлюб тощо);
 - г) пенсійне посвідчення спадкодавця, якщо він був пенсіонером;
 - г) довідку з місцевої ради про останнє постійне місце проживання померлого;
- отримати у державній нотаріальній конторі свідоцтво про право на спадщину, сплативши за його видачу державне мито (0,1% вартості земельної частки (паю) — при спадкуванні родичами по крові або одним із подружжя чи 0,5% вартості земельної частки (паю) — при спадкуванні за заповітом неродичами по крові; 0,5% вартості земельної ділянки для будь-яких спадкоємців — при спадкуванні земельної ділянки);
- залежно від місця знаходження земельної частки (паю) чи земельної ділянки, подати відповідно до місцевої ради чи держадміністрації заяву про видачу на ім'я спадкоємця державного акта на право власності на земельну ділянку.

Чи потрібно вносити зміни до заповіту після заміни сертифіката на державний акт на право власності на земельну ділянку, якщо до складу спадщини було включено право на земельну частку (пай)?

Так, статтею 1218 ЦКУ передбачено, що до складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини (день смерті або день оголошення померлим). Оскільки після виділення в натурі земельної ділянки право на земельну частку (пай) зникає, воно не може бути успадковане. Тому після отримання державного акту власнику земельної ділянки необхідно скористатися встановленим ст. 1254 ЦКУ правом на внесення змін до заповіту. В протилежному випадку спадкування земельної ділянки буде здійснено за законом.

Чи буде вважатися законним заповіт, який був посвідчений секретарем виконкому сільської ради? Якщо так, то які тоді підстави передбачає чинне законодавство для визнання заповіту недійсним?

Так, буде вважатися законним, оскільки, відповідно до ст. 1251 ЦКУ посвідчення заповіту, крім секретного, може бути здійснено посадовою або службовою особою органу місцевого самоврядування, за умови, що у населеному пункті немає нотаріуса.

Заповіт, складений особою, яка не мала на це права, а також заповіт, складений з порушенням вимог щодо його форми та посвідчення, є нікчемним. За позовом заінтересованої особи суд визнає заповіт недійсним, якщо буде встановлено, що волевиявлення заповідача не було вільним і не відповідало його волі (див.: ч. 1, 2 ст. 1257 ЦКУ).

Спадкодавець склав заповіт про передачу в спадок належної йому земельної ділянки на праві власності. Згодом він склав ще один заповіт, яким заповів частину тієї ж земельної ділянки іншій особі. Чи є дійсним заповіт, який було складено раніше?

Відповідно до ст. 1254 ЦКУ заповідач має право у будь-який час скласти новий заповіт. Причому, заповіт, який було складено пізніше, скасовує попередній заповіт повністю або у тій частині, що йому суперечить. Якщо новий заповіт, складений заповідачем, був визнаний недійсним, чинність попереднього заповіту не відновлюється, окрім випадків, встановлених законом (див. також ст. 225, 231 ЦКУ).

Що таке спадкування за законом та у чому полягає його відмінність від спадкування за заповітом?

Спадкування за законом — це перехід усього майна чи його частки, майнових прав та обов'язків до певних осіб, коло яких та порядок такого перехо-

ду визначається відповідно до чинного ЦКУ. Іншими словами, спадкування за законом має тоді місце, коли відсутній заповіт або заповітом передбачено перехід не усього майна, прав та обов'язків спадкодавця.

Основна відмінність розглядуваних видів спадкування полягає у тому, що при спадкуванні за заповітом коло спадкоємців є чітко визначеним, а при спадкуванні за законом — визначається відповідно до черговості, визначеної ЦКУ.

Скільки існує черг спадкоємців при спадкуванні земельної ділянки за законом та хто входить до цих черг?

При спадкуванні за законом встановлено п'ять черг спадкоємців:

- перша черга — діти спадкодавця, у тому числі зачаті за життя спадкодавця та народжені після його смерті, той з подружжя, який його пережив, та батьки;
- друга черга — рідні брати та сестри спадкодавця, його баба та дід як з боку батька, так і з боку матері (не успадковують один після одного зведені брати і сестри, якщо вони не мають спільних батьків);
- третя черга — рідні дядько та тітка спадкодавця;
- четверта черга — особи, які проживали зі спадкодавцем однією сім'єю не менш як п'ять років до часу відкриття спадщини;
- п'ята черга — інші родичі спадкодавця до шостого ступеня споріднення включно, причому родичі ближчого ступеня споріднення усувають від права спадкування родичів подальшого ступеня споріднення.

Чи можна отримати свідоцтво про право на спадщину земельної частки (паю) або земельної ділянки у приватного нотаріуса?

Ні, не можна. Згідно з чинним законодавством свідоцтво про право на спадщину видається тільки нотаріусом державної нотаріальної контори за місцем відкриття спадщини.

Чи має право громадянин, який у дитинстві був усиновлений чоловіком, за якого його мати вийшла заміж, на спадкування за законом земельних ділянок після смерті вітчима та матері?

У разі спадкування за законом усиновлений та його нащадки, з одного боку, та усиновлювач і його родичі — з другого боку, прирівнюються до родичів за походженням. Це означає, що такий громадянин має першочергове право на спадкування за законом земельних ділянок (чи їх частин, якщо є інші спадкоємці першої черги) померлих вітчима та матері (див.: ст. 1260, 1261 ЦКУ).

В якому місці відкривається спадщина, якщо громадянин України виїхав на тимчасові роботи за кордон і там помер?

У випадку, коли громадянин України тимчасово проживав за кордоном і там помер, місцем відкриття спадщини буде його останнє місце проживання (реєстрації) в Україні до виїзду за кордон.

Чи має право спадкоємець земельної ділянки вимагати від її орендаря сплатити заборговану орендну плату, якщо така заборгованість виникла ще за життя спадкодавця?

Так, спадкоємець вправі вимагати від орендаря виплати заборгованої орендної плати не зважаючи на ту обставину, що така заборгованість виникла ще за життя спадкодавця.

Відповідно до ст. 1218 ЦКУ до складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті. Тобто спадкоємець успадковує і право вимагати від третіх осіб виконання ними зобов'язань по договорах, які були укладені із спадкодавцем та не були виконані до його смерті.

Чи має право громадянин на спадкування за законом земельних ділянок своїх померлих батьків за походженням, якщо вони були позбавлені батьківських прав відносно нього і такий громадянин у дитинстві був усиновлений іншою сім'єю?

Усиновлений та його нащадки не спадкують за законом після смерті його батьків, інших родичів за походженням по висхідній лінії. Це означає, що такий громадянин не має права спадкувати за законом земельні ділянки своїх померлих батьків за походженням (див. ч. 2 ст. 1260 ЦКУ).

Для яких осіб та в якому розмірі законом передбачена обов'язкова частка у спадщині?

Незалежно від змісту заповіту право на обов'язкову частку у спадщині мають неповнолітні або повнолітні непрацездатні діти спадкодавця (в т.ч. усиновлені), а також непрацездатні вдова (вдівець), непрацездатні батьки у розмірі половини частки, яка належала б кожному з них при спадкуванні за законом.

Якщо заповідачем для спадкоємця, який має право на обов'язкову частку, в заповіті встановлені обмеження та обтяження, зокрема виплата боргу, то вони є дійсними лише щодо тієї частини спадщини, яка перевищує його обов'язкову частку (див.: ст. 1241 ЦКУ).

Чи має право громадянин на спадкування за законом земельної ділянки свого діда, якщо єдиний син цього діда і батько такого громадянина помер ще до відкриття спадщини, а на земельну ділянку претендують вдова та двоє рідних братів померлого діда?

Відповідно до ст. 1258 ЦКУ спадкоємці за законом одержують право на спадкування почергово. Це означає, що кожна наступна черга спадкоємців за законом одержує право на спадкування у разі відсутності спадкоємців попередньої черги.

Відповідно до ст. 1261 ЦКУ в першу чергу право на спадкування за законом мають діти спадкодавця, у тому числі зачаті за життя спадкодавця та народжені після його смерті, той з подружжя, який його пережив, та батьки.

Статтею 1262 ЦКУ рідні брати спадкодавця віднесені до другої черги при спадкуванні за законом.

Частиною першою ст. 1266 ЦКУ встановлено, що внуки, правнуки спадкодавця спадкують ту частину спадщини, яка належала б за законом їхнім матері, батькові, бабі, дідові, якби вони були живими на час відкриття спадщини.

Отже, громадянин, як онук спадкодавця, та його баба, як вдова спадкодавця, мають однакові права на спадкування за законом земельної ділянки, що належала діду до його смерті. Таким чином, зазначена земельна ділянка підлягає успадкуванню обома спадкоємцями у рівних частинах.

Чи можуть троє рідних братів, які мешкають у місті і мають право на спадкування за законом земельної ділянки свого померлого батька, відмовитися від своїх часток у спадщині на користь четвертого рідного брата, який також є спадкоємцем за законом і живе в селі у батьковій хаті ?

Чинний ЦКУ передбачає, що спадкоємець за законом має право відмовитися від прийняття спадщини на користь будь-кого зі спадкоємців за законом незалежно від черги.

Отже, троє братів-спадкоємців за законом вправі відмовитися від прийняття у спадщину земельної ділянки батька-спадкодавця на користь четвертого брата, який також є спадкоємцем за законом (див.: ч. 2 ст. 1274 ЦКУ).

Чи може громадянка відмовитися на користь свого рідного сина від прийняття у спадщину частки земельної ділянки, яку батько заповів їй та ще її двом рідним сестрам?

Згідно частини першої ст. 1274 ЦКУ спадкоємець за заповітом має право відмовитися від прийняття спадщини на користь іншого спадкоємця за заповітом.

Враховуючи, що син такої громадянки не є спадкоємцем за заповітом, то і громадянка, відповідно не має права відмовитись від прийняття спадщини

на користь свого сина. Для того, щоб передати сину свою частину, вона повинна прийняти спадщину та належним чином оформити її прийняття. Після цього у неї виникає право розпоряджатись успадкованим майном в будь-який спосіб, в тому числі — й заповісти його синові.

Чи може громадянин вимагати від сільської ради повернення земельних ділянок своїх померлих батьків, якщо земля нещодавно за рішенням суду перейшла до сільської ради ?

У разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття суд визнає спадщину відумерлою за заявою відповідного органу місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини (ст. 1277 ЦКУ).

У випадку, якщо майно, на яке претендує спадкоємець, що пропустив строк для прийняття спадщини (6 місяців), перейшло як відумерле до територіальної громади і збереглося, спадкоємець має право вимагати його передавання в натурі. У разі його продажу спадкоємець має право на грошову компенсацію (ст. 1280 ЦКУ).

Таким чином, якщо такого громадянина не було усунуто від права на спадкування (згідно заповіту чи закону), як спадкоємець за законом він має право вимагати від сільської ради передати йому земельні ділянки, які колись належали на праві власності його батькам.

Чи може спадкоємець отримати спадщину, у т.ч. земельну частку (пай), у разі пропуску ним строку, встановленого законом для прийняття спадщини? Якщо так, то яким чином?

Так, може. Після закінчення встановленого строку, спадкоємець, який пропустив його, може звернутися до спадкоємців, які отримали спадщину (до спадкоємців однієї черги з ним), з проханням надати йому письмову згоду на включення його до кола спадкоємців, що отримують спадщину. Якщо всі вказані спадкоємці дають на це згоду (вона повинна бути оформлена у вигляді письмової заяви та направлена до нотаріуса за місцем відкриття спадщини), то спадкоємець, який не отримав спадщини, може звернутися до нотаріальної контори за місцем відкриття спадщини з заявою про прийняття спадщини.

Якщо спадкоємець пропустив строк для прийняття спадщини з поважної причини, то він має право звернутися до суду з позовом про додатковий строк для прийняття спадщини. Якщо суд визнає причини пропуску строку поважними (відрядження, хвороба, стихійне лихо тощо), то це буде підставою для винесення рішення про подовження строку прийняття спадщини тому спадкоємцю, який звернувся до суду. Строк, який визначає суд, не може бути більше 6 місяців. Його перебіг починається з моменту вступу в законну силу рішення суду (див. ст. 1272 ЦКУ).

Тітка заповіла належну їй на праві власності земельну ділянку матері свого племінника. Однак, мати померла раніше від тітки, а заповіт змінено не було. Чи може племінник успадкувати цю земельну ділянку замість матері?

Якщо після смерті матері тітка не змінила заповіт на належне їй майно, спадкування буде здійснюватися за законом. Відповідно до ч.3 ст. 1266 ЦКУ, племінники спадкодавця спадкують ту частку спадщини, яка б належала за законом їхнім матері, батькові (сестрі, братові спадкодавця), якби вони були живими на час відкриття спадщини. Таке спадкування називається спадкуванням за правом представлення.

Що таке спадковий договір та у чому полягає його сутність?

Спадковий договір — це договір, відповідно до якого одна сторона (набувач — одержувач спадкового майна) зобов'язується виконати розпорядження другої сторони (відчужувача) і в разі його смерті набуває права власності на майно відчужувача.

Спадковий договір укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню.

Набувач у спадковому договорі може бути зобов'язаний вчинити певну дію майнового, або немайнового характеру до відкриття спадщини, або після її відкриття. Набувач повинен вчинити дії у точній відповідності до волі відчужувача. У спадковому договорі мають бути чітко і конкретно застережені всі необхідні дії, які зобов'язаний виконати набувач. В договорі може бути зазначена особа, яка здійснює контроль за виконанням такого договору. У разі відсутності такої особи контроль за виконанням спадкового договору здійснює нотаріус за місцем відкриття спадщини (див.: ст. 1302, 1304, 1305, 1307 ЦКУ).

ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

(назва населеного пункту, число, місяць та рік прописом)

Ми, що нижче підписалися, Відділ комунальної власності виконавчого комітету _____ ради, ідентифікаційний код за ЄДРПОУ _____, яка знаходиться за адресою: _____ в особі завідувача відділом _____, що мешкає в _____, який діє на підставі Положення про відділ комунальної власності виконавчого комітету _____ ради, затвердженого рішенням _____ ради від _____ 200__ р. № _____, іменована в подальшому — «ПРОДАВЕЦЬ», з однієї сторони, та громадянин _____, ідентифікаційний номер _____, що мешкає в _____, іменований далі — «ПОКУПЕЦЬ», з другої сторони, попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності угод, уклали цей договір про таке:

1. Предмет договору

1.1. ПРОДАВЕЦЬ на підставі рішення _____ ради від _____ 200__ року зобов'язується передати у приватну власність ПОКУПЦЯ земельну ділянку, розміщену на землях, що є комунальною власністю _____ ради, площею _____, згідно з планом (схемою), що додається, розташовану в _____.

1.2. Цільове призначення земельної ділянки: під житлове будівництво.

2. Ціна договору та порядок розрахунків

2.1. Відповідно до переліку земельних ділянок, які виставляються на земельний аукціон, затвердженим рішенням _____ ради від _____ 200__ р. № _____ стартова ціна земельної ділянки становила _____ (цифрами та прописом) гривень (в тому числі ПДВ).

2.2. Грошова оцінка згідно довідки, виданої _____ центром державного земельного кадастру від _____ 200__ р. № _____ становить — _____ (цифрами та прописом) гривень, оціночна вартість земельної ділянки згідно висновку експерта складає _____ (цифрами та прописом) гривень.

2.3. Остаточна ціна продажу земельної ділянки згідно з протоколом земельного аукціону від _____ 200__ р. № _____, затвердженого на-

казом завідувача відділом комунальної власності від _____ 200 __ р. № __, становить _____ (цифрами та прописом) гривень., в тому числі ПДВ 20% в сумі _____ (цифрами та прописом) гривень, які на момент підписання цього договору повністю сплачені Покупцем на рахунок Відділу комунальної власності виконавчого комітету _____ ради (зазначаються банківські реквізити).

3. Права та обов'язки сторін

3.1. ПРОДАВЕЦЬ гарантує, що земельна ділянка, яка є предметом цього договору:

- входить до категорії земель, що можуть бути приватизовані згідно законодавства України;

- вільна від будь-яких майнових прав і претензій третіх осіб, про яких в момент укладення договору ПРОДАВЕЦЬ чи ПОКУПЕЦЬ не міг не знати;

- не знаходиться під арештом і судових справ щодо неї немає.

3.2. ПРОДАВЕЦЬ і ПОКУПЕЦЬ зобов'язуються виконувати обов'язки, покладені на них цим договором та сприяти другій стороні у виконанні її обов'язків.

3.3. Сторони несуть матеріальну відповідальність за невиконання або неналежне виконання умов цього договору.

3.4. Права, обов'язки і відповідальність сторін, що не передбачені в цьому договорі, визначаються відповідно до законодавства України.

3.5. ПОКУПЕЦЬ зобов'язується прийняти від ПРОДАВЦЯ придбану земельну ділянку і використовувати її відповідно до цільового призначення.

3.6. ПОКУПЕЦЬ зобов'язується дотримуватися вимог законодавства щодо охорони довкілля, екологічної безпеки землекористування, забезпечення охорони та збереження якості землі.

3.7. ПОКУПЕЦЬ зобов'язується забезпечувати вільний доступ для ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд на них, що знаходяться в межах земельної ділянки.

3.8. ПОКУПЕЦЬ зобов'язується не порушувати права власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів, дотримуватися правил добросусідства.

3.9. На вимогу ПРОДАВЦЯ ПОКУПЕЦЬ зобов'язаний надавати ПРОДАВЦЮ необхідні матеріали, відомості, документи щодо виконання умов цього договору.

4. Перехід права власності

4.1. Нотаріально посвідчений договір купівлі-продажу земельної ділянки та документи про оплату є підставою для видачі державного акта на право приватної власності на земельну ділянку та його державної реєстрації.

4.2. Право власності на земельну ділянку виникає у ПОКУПЦЯ після одержання Державного акта на право приватної власності на землю та його державної реєстрації.

4.3. Встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється землепорядними організаціями протягом 30 (тридцяти) календарних днів з моменту посвідчення договору.

4.4. Приступати до використання земельної ділянки до встановлення її меж в натурі (на місцевості), одержання державного акта на право власності на земельну ділянку та державної реєстрації забороняється.

5. Відповідальність сторін

5.1. ПРОДАВЕЦЬ не несе відповідальності за збитки, яких зазнав ПОКУПЕЦЬ через «Форс мажорні» обставини.

5.2. ПРОДАВЕЦЬ не несе відповідальності, якщо під час укладення договору ПОКУПЦЮ було повідомлено, або було відомо про недоліки земельної ділянки.

5.3. ПОКУПЕЦЬ несе цивільну, адміністративну, кримінальну відповідальність за порушення земельного законодавства.

6. Зміна, розірвання договору купівлі-продажу земельної ділянки

6.1. Договір купівлі-продажу земельної ділянки може бути розірвано за взаємною згодою сторін.

6.2. У разі припинення, або розірвання договору купівлі-продажу ПОКУПЕЦЬ зобов'язаний повернути ПРОДАВЦЮ земельну ділянку у такому ж стані, в якому вона була отримана, про що складається відповідний акт передачі земельної ділянки за підписом обох сторін.

6.3. Зміна умов договору або внесення доповнень до нього можливі тільки за згодою сторін і оформляються в нотаріальному порядку.

7. Розгляд спорів

7.1. Всі спори, котрі можуть виникнути з цього договору, вирішуються шляхом переговорів між сторонами, а при неможливості вирішення спорів шляхом переговорів — в судовому порядку.

8. Інші умови

8.1. Цей договір вважається укладеним з дня його нотаріального посвідчення.

8.2. Всі витрати, пов'язані з укладенням цього договору (його нотаріальним посвідченням, виконанням, та оформленням і реєстрацією державного акта на право власності на землю) бере на себе ПОКУПЕЦЬ.

8.3. Невід'ємною частиною договору є:

- рішення _____ ради про продаж даної земельної ділянки;
- план (схема) земельної ділянки;
- протокол земельного аукціону від _____ 200__ р. № _____;
- висновок експерта та довідка про грошову (податкову) вартість земельної ділянки;
- наказ про затвердження результатів проведення земельного аукціону від _____ 200__ р. № _____;
- перелік земельних ділянок, що є об'єктами (лотами) аукціонних торгів.

8.4. Цей договір складено і посвідчено у трьох примірниках, один з яких призначений для зберігання в справах державного нотаріуса _____ нотаріального округу _____ області (прізвище та ініціали нотаріуса), інші — видаються сторонам договору.

Цей договір набирає чинності після підписання його сторонами, нотаріального посвідчення та державної реєстрації у відповідності з вимогами ст. 128 Земельного Кодексу України.

Зміст ст.ст. 90, 91, 103, 116, 120, 125 Земельного кодексу України, ст. 15, 17 Закону України «Про плату за землю», нотаріусом роз'яснено.

Підписи сторін

Продавець

Покупець

ДОГОВІР ДАРУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

(назва населеного пункту, число, місяць та рік прописом)

Ми, що нижче підписалися, громадянин _____,
який мешкає: _____,

іменований далі «Дарувальник», з одного боку, та громадянин _____,
який мешкає: _____,

іменований далі «Обдаровуваний», з другого боку, попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо дійсності угод, уклали цей договір про таке:

1. Предмет договору та вартість земельної ділянки

1.1. Дарувальник передає безоплатно у власність Обдаровуваного земельну ділянку, яка є власністю Дарувальника на підставі Державного акту на право приватної власності на землю, виданого _____,

(дата видачі державного акта та назва органу, який його видав)

1.2. Місце розташування земельної ділянки : _____.

Кадастровий номер _____. Цільове призначення: _____.

1.3. Вартість земельної ділянки складає _____ грн., що підтверджується довідкою про грошову оцінку земельної ділянки від _____ серія _____ № _____
(число, місяць, рік)

2. Обов'язки сторін

2.1. Дарувальник стверджує, що:

- він має усі права власника щодо садового будинку та земельної ділянки, які є предметом цього договору;
- на момент укладення цього договору відсутні будь-які співвласники, відсутні претензії третіх осіб;
- предмет дарування нікому іншому не відчужений, не є внеском до статутного фонду товариств, в оренду не переданий, не заставлений, в додатковій заставі, спорі і під заборороною (арештом) не перебуває.

2.2. Право власності на земельну ділянку, що дарується, переходить до Обдаровуваного з моменту передачі дарунка, про що свідчитиме одержання Обдаровуваним примірника цього договору після його нотаріального посвідчення.

2.3. Витрати, пов'язані з посвідченням цього договору, несе Обдаровуваний.

2.4. Зміст ст. ст. 190 Кримінального кодексу України; п. «є» ст. 1.3., ст. 1.10, ст. 14 Закону України «Про податок з доходів фізичних осіб», ст.ст. 717-728 Цивільного кодексу України, нам, що підписали договір, нотаріусом роз'яснено.

2.5. Цей договір складено в двох примірниках, один з яких призначається для зберігання у справах нотаріуса, а другий видається Обдаровуваному.

2.6. Договір є підставою для видачі Обдаровуваному Державного Акта на право власності на земельну ділянку.

ПІДПИСИ :

Дарувальник

Обдаровуваний

(паспортні дані)

(паспортні дані)

(ідентифікаційний номер)

(ідентифікаційний номер)

(підпис)

(підпис)

« ____ » _____ 20 ____ р.

« ____ » _____ 20 ____ р.

ДОГОВІР МІНИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

(назва населеного пункту, число, місяць та рік прописом)

Ми, що нижче підписалися, громадянин _____,

який є власником земельної ділянки відповідно до державного акта на право власності на земельну ділянку, виданого _____, № _____,

(дата видачі державного акта та назва органу, який його видав)

далі — Перша сторона, та громадянин _____,

який є власником земельної ділянки відповідно до державного акта на право власності на земельну ділянку виданого _____, № _____,

(дата видачі державного акта та назва органу, який його видав)

далі — Друга сторона, уклали цей Договір про таке :

1. Предмет Договору

1.1. Перша сторона передає шляхом міни у власність Другої сторони земельну ділянку площею _____ га, цільовим призначенням якої є _____, а Друга сторона передає шляхом міни Першій стороні у власність земельну ділянку площею _____ га, цільовим призначенням якої є _____.

1.2. Земельна ділянка, яку Перша сторона передає у власність Другої сторони, розташована _____

(найменування ради, населеного пункт, поштова адреса тощо)

1.3. Земельна ділянка, яку Друга сторона передає у власність Першої сторони, розташована _____

(найменування ради, населеного пункт, поштова адреса тощо)

2. Оцінка вартості земельних ділянок і розрахунки

2.1. Експертна грошова оцінка земельної ділянки Першої сторони становить _____ грн.

2.2. Експертна грошова оцінка земельної ділянки Другої сторони становить _____ грн.

2.3. Перша та Друга сторони дійшли згоди про те, що земельна ділянка Першої сторони оцінюється в сумі _____ грн., а земельна ділянка Другої сторони оцінюється в сумі _____ грн. Різницю у договірній вартості земельних ділянок компенсується шляхом сплати грошей готівкою.

3. Обов'язки сторін

3.1. Перша сторона заявляє, що земельна ділянка, яку вона передає Другій стороні за цим Договором, є вільною від будь-яких майнових прав і претензій третіх осіб, а також відносно неї не встановлені обмеження щодо її використання за цільовим призначенням.

3.2. Друга сторона заявляє, що земельна ділянка, яку вона передає Першій стороні за цим Договором, є вільною від будь-яких майнових прав і претензій третіх осіб, а також відносно неї не встановлені обмеження щодо її використання за цільовим призначенням.

3.3. З моменту укладення цього Договору Перша сторона приймає на себе зобов'язання не відчужувати земельну ділянку, яку вона передає за цим Договором Другій стороні, а Друга сторона приймає на себе зобов'язання не відчужувати земельну ділянку, яку вона передає за цим Договором Першій стороні.

4. Відповідальність сторін

4.1. За невиконання або неналежне виконання своїх зобов'язань за цим Договором сторони несуть відповідальність відповідно до чинного законодавства України. При цьому винна сторона зобов'язана відшкодувати іншій стороні всі збитки, заподіяні таким невиконанням чи неналежним виконанням цього договору.

5. Розгляд спорів

5.1. Усі спори, які можуть виникнути з даного договору, вирішуються шляхом переговорів між сторонами, а в разі неможливості вирішення спорів шляхом переговорів — у судовому порядку.

6. Інші умови

6.1. Невід'ємною частиною цього Договору є:

- план-схема земельної ділянки, яку Перша сторона передає у власність Другої сторони;
- план-схема земельної ділянки, яку Друга сторона передає у власність Першої сторони;
- державний акт на право власності на земельну ділянку, яку Перша сторона передає у власність Другої сторони;
- державний акт на право власності на земельну ділянку, яку Друга сторона передає у власність Першої сторони;
- видана органами Держкомзему України довідка про визначення грошової оцінки земельної ділянки, яку Перша сторона передає у власність Другої сторони;

- видана органами Держкомзему України довідка про визначення грошової оцінки земельної ділянки, яку Друга сторона передає у власність Першої сторони;
- висновок про експертну грошову оцінку земельної ділянки, яку Перша сторона передає у власність Другої сторони;
- висновок про експертну грошову оцінку земельної ділянки, яку Друга сторона передає у власність Першої сторони;

6.2. Цей Договір є підставою для видачі Першій і Другій сторонам державних актів на право власності на земельні ділянки, які вони придбали відповідно до цього Договору.

6.3. Цей Договір складений у _____ примірниках, один з яких зберігається у справах _____ .

(адреса та назва нотаріальної контори або адреса розташування)

Підписи та адреси сторін:

Перша сторона:

Друга сторона:

(паспортні дані)

(паспортні дані)

(місце проживання згідно реєстрації)

(місце проживання згідно реєстрації)

(ідентифікаційний номер)

(ідентифікаційний номер)

(підпис)

(підпис)

« ____ » _____ 20 ____ р.

« ____ » _____ 20 ____ р.

До _____ державної
нотаріальної контори
Заявник: _____

(П.І.Б., місце проживання)

ЗАЯВА про прийняття спадщини

" ____ " _____ 200 ____ р. помер _____

(прізвище, ім'я, по-батькові спадкодавця)

який проживав за адресою: _____

На день смерті йому належало на праві власності наступне майно:

(перераховується майно, яке підлягає державній реєстрації)

а також земельна ділянка площею ____ га, що розташована на території
_____ сільської

(селищної, міської) ради _____ району відповідно до
державного акту на право приватної власності на землю серії ____ №
_____, виданого " ____ " _____ 200 ____ р.

Будучи спадкоємцем померлого _____

(підстави, які дають право бути спадкоємцем: заповіт, ступінь родинних відносин,

перебування на утриманні, проживання однією сім'єю зі спадкодавцем не менш

як п'ять років до часу відкриття спадщини)

та керуючись ст. 1269, 1270 Цивільного кодексу України, прошу
прийняти цю заяву до розгляду.

Додаток:

1. Копія свідоцтва про смерть спадкодавця.

2. Копії документів, що підтверджують право власності спадкодавця на майно та копія державного акта на право приватної власності на землю серії № _____ від " ____ " _____ 200__ р.

3. Заповіт або документи (їх копії), що підтверджують родинні відносини, перебування на утриманні, проживання однією сім'єю зі спадкодавцем не менш як п'ять років до часу відкриття спадщини.

4. Інші необхідні документи.

" ____ " _____ 200__ р.

Підпис _____

До _____ суду

Заявник: _____

(П.І.Б., місце проживання)

ЗАЯВА

про продовження строку на прийняття спадщини

" ____ " _____ 200__ р. помер _____

_____,

(прізвище, ім'я, по-батькові спадкодавця)

який проживав за адресою: _____

_____,

та якому на момент смерті належало на праві власності наступне майно:

(перераховується майно, яке підлягає державній реєстрації)

а також земельна ділянка площею _____ га, що розташована на території _____

_____ сільської

(селищної, міської) ради _____ району відповідно до

державного акта на право приватної власності на землю серії № _____

_____, виданого " ____ " _____ 200__ р.

Я, _____, як спадкоємець померлого за заповітом здійснив його поховання за власні кошти та в подальшому здійснював обробіток вищевказаної земельної ділянки і сплачував у встановленому порядку земельний податок за її користування. Проте, у зв'язку з хворобою, яка носить хронічний затяжний характер, я не зміг своєчасно подати у встановлений чинним законодавством строк заяву про прийняття спадщини до відповідної державної нотаріальної контори за місцем відкриття спадщини.

Враховуючи вищевикладене та з метою забезпечення належного юридичного оформлення прав власності на спадкове майно, керуючись статтею 550 Цивільного кодексу України,

ПРОШУ:

1. Продовжити строк на прийняття спадщини, яка відкрилась у зв'язку зі смертю _____.

Додаток:

1. Копії документів, які підтверджують факт хвороби заявника;
2. Копія заповіту;
3. Копія державного акту на право приватної власності на землю серії _____ № _____ від " _____ " _____ 200 ____ р.
4. Копії документів, які свідчать про фактичне прийняття спадщини;
5. Квитанція про сплату державного мита.

" _____ " _____ 200 ____ р. Підпис _____

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Декрет Кабінету Міністрів України «Про державне мито» від 21.01.1993 р. № 7-93 з останніми змінами, внесеними згідно із Законом від 23.12.2004 р. № 2285-IV.
2. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Кол. авт.: Л.О. Бондар, А.П. Гетьман, В.Г. Гончаренко та ін.; За заг. ред. В.В. Медведчука. — К.: Юрінком Інтер, 2004. — 656 с.
3. Цивільний кодекс України — К. : Істина. -368 с.
4. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. розробників Цивільного кодексу України. — К. : Істина. — 928 с.
5. Шевченко Я.М. Заповіт//Юридична енциклопедія: в 6 т./Редкол.: Ю.С.Шемшученко (голова редкол.) та ін.-К.: «Українська енциклопедія». — т.2: Д-Й.-1999. — с. 516-517.
6. Аналітичні, довідкові та інші матеріали, що розміщені на: <http://www.vlasnasprava.info/>; <http://www.ulti.kiev.ua/>.

ЗМІСТ

ВСТУП 3

ПОНЯТТЯ, ВИДИ ТА ЗМІСТ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИХ УГОД

Що таке цивільно-правова угода щодо землі та у чому полягає її основний зміст?	4
Якими нормативно-правовими актами регламентується порядок та особливості укладення цивільно-правових угод щодо землі?	4
Які види цивільно-правових угод щодо землі можна укласти сьогодні? ..	4
Які документи підтверджують право власності на земельну ділянку при укладенні цивільно-правових угод?	4

КУПІВЛЯ-ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Що таке договір купівлі-продажу землі?	5
Які категорії земель можуть і не можуть бути предметом договору купівлі-продажу?	5
Які вимоги встановлює закон щодо форми та змісту договору купівлі-продажу земельної ділянки?	5
З якого моменту договір купівлі-продажу земельної ділянки вважається укладеним?	6
Якої процедури потрібно дотримуватися громадянам під час продажу земельних ділянок державної та комунальної власності?	6

УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ МІНИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Щодо яких земель можна укладати договір міни?	7
Які вимоги встановлені чинним законодавством щодо укладення договору міни земельної ділянки?	8
Для чого у договорі міни земельної ділянки необхідно зазначити її вартість? ..	8
Які види грошових оцінок здійснюються перед укладенням договору міни земельної ділянки?	8
Чи обов'язково у договорі міни має зазначатися вартість земельної ділянки, що була визначена експертом?	9
З якого моменту договір міни земельної ділянки вважається укладеним? ..	9
Чи можна земельну ділянку, окрім міни на рівноцінну земельну ділянку, обміняти на будь-яке інше майно?	9
Коли до сторін переходить право власності на обмінювані земельні ділянки та/чи інше майно?	9
Чи потрібно сплачувати державне мито за нотаріальне посвідчення договору міни земельної ділянки?	10
Які документи необхідно подати нотаріусу для посвідчення договору міни земельними ділянками?	10

ДАРУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Що таке договір дарування земельної ділянки та у чому полягає його сутність?	10
Чи визначає чинне законодавство особливий порядок дарування земельної ділянки?	11

У чому полягає особливий порядок дарування земельної ділянки?	11
Чи може договором дарування земельної ділянки встановлюватись обов'язок обдаровуваного вчинити певні дії на користь інших осіб?	11
З якого моменту виникає право власності обдаровуваного на земельну ділянку?	11
Чи може обдарований відмовитися від подарунку?	11

СПАДКУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ЧАСТКИ (ПАЮ) АБО ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Що таке спадкування та які його види передбачені чинним законодавством? 12	
Що таке заповіт, у чому полягає його значення та хто має право його скласти?	12
Яким чином можна передати земельну ділянку в спадщину?	12
Що таке секретний заповіт та чим він відрізняється від звичайного?	12
Чи можна заповісти свою земельну ділянку за секретним заповітом?	12
В яких випадках потрібні свідки при посвідченні заповіту на земельну ділянку?	13
Хто може бути свідком, а хто — ні, при посвідченні заповіту на земельну ділянку?	13
Чи має право спадкодавець встановити у заповіті сервітут щодо земельної ділянки?	14
В якому розмірі стягується державне мито за посвідчення заповіту щодо земельної ділянки?	14
Якої послідовності дій необхідно дотримуватися, щоб успадкувати земельну частку (пай) або земельну ділянку?	14
Чи потрібно вносити зміни до заповіту після заміни сертифіката на державний акт на право власності на земельну ділянку, якщо до складу спадщини було включено право на земельну частку (пай)?	15
Чи буде вважатися законним заповіт, який був посвідчений секретарем виконкому сільської ради? Якщо так, то які тоді підстави передбачає чинне законодавство для визнання заповіту недійсним?	15
Спадкодавець склав заповіт про передачу в спадок належної йому земельної ділянки на праві власності. Згодом він склав ще один заповіт, яким заповів частину тієї ж земельної ділянки іншій особі. Чи є дійсним заповіт, який було складено раніше?	15
Що таке спадкування за законом та у чому полягає його відмінність від спадкування за заповітом?	15
Скільки існує черг спадкоємців при спадкуванні земельної ділянки за законом та хто входить до цих черг?	16
Чи можна отримати свідоцтво про право на спадщину земельної частки (паю) або земельної ділянки у приватного нотаріуса?	16
Чи має право громадянин, який у дитинстві був усиновлений чоловіком, за якого його мати вийшла заміж, на спадкування за законом земельних ділянок після смерті вітчима та матері?	16
В якому місці відкривається спадщина, якщо громадянин України виїхав на тимчасові роботи за кордон і там помер?	17

Чи має право спадкоємець земельної ділянки вимагати від її орендаря сплатити заборговану орендну плату, якщо така заборгованість виникла ще за життя спадкодавця?	17
Чи має право громадянин на спадкування за законом земельних ділянок своїх померлих батьків за походженням, якщо вони були позбавлені батьківських прав відносно нього і такий громадянин у дитинстві був усиновлений іншою сім'єю?	17
Для яких осіб та в якому розмірі законом передбачена обов'язкова частка у спадщині?	17
Чи має право громадянин на спадкування за законом земельної ділянки свого діда, якщо єдиний син цього діда і батько такого громадянина помер ще до відкриття спадщини, а на земельну ділянку претендують вдова та двоє рідних братів померлого діда?	18
Чи можуть троє рідних братів, які мешкають у місті і мають право на спадкування за законом земельної ділянки свого померлого батька, відмовитися від своїх часток у спадщині на користь четвертого рідного брата, який також є спадкоємцем за законом і живе в селі у батьковій хаті? ..	18
Чи може громадянка відмовитися на користь свого рідного сина від прийняття у спадщину частки земельної ділянки, яку батько заповів їй та ще її двом рідним сестрам?	18
Чи може громадянин вимагати від сільської ради повернення земельних ділянок своїх померлих батьків, якщо земля нещодавно за рішенням суду перейшла до сільської ради?	19
Чи може спадкоємець отримати спадщину, у т.ч. земельну частку (пай), у разі пропуску ним строку, встановленого законом для прийняття спадщини? Якщо так, то яким чином?	19
Тітка заповіла належну їй на праві власності земельну ділянку матері свого племінника. Однак, мати померла раніше від тітки, а заповіт змінено не було. Чи може племінник успадкувати цю земельну ділянку замість матері?	20
Що таке спадковий договір та у чому полягає його сутність?	20

Додатки

ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	21
ДОГОВІР ДАРУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	25
ДОГОВІР МІНИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	27
ЗАЯВА про прийняття спадщини	30
ЗАЯВА про продовження строку на прийняття спадщини	31
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	33

Інститут громадянського суспільства
01103, Київ, б. Дружби народів, 22, к.21
e-mail: csi@csi.org.ua; www.csi.org.ua
Віддруковано ТОВ «ІКЦ „Леста“»

Формат 60x84/16. Гарнітура Newton. Папір офсетний.

Умовн.-друк. арк. 2,09. Обл.-вид. арк. 1,45. Наклад 3000
