

Для початку нагадаємо, що обміняти земельну ділянку на іншу ділянку або майно можна шляхом укладання договору міни. Предметом такого договору може бути земельна ділянка або майно, відмінне від неї, які є у власності сторони на момент його укладання.

Статтею 715 Цивільного кодексу України встановлено, що за договором міни (бартеру) кожна зі сторін зобов'язується передати другій стороні у власність один товар (майно) в обмін на інший. Кожна із сторін договору міни є продавцем того товару, який він передає в обмін, і покупцем товару, який він одержує взамін. Договором може бути встановлена доплата за товар більшої вартості, що обмінюється на товар меншої вартості.

Право власності на майно, що обмінюються, переходить до сторін одночасно після виконання зобов'язань щодо його передання обома сторонами, якщо інше не встановлено договором або законом. Договором може бути встановлений обмін майна на роботи (послуги). Крім того, законом можуть бути передбачені особливості укладення та виконання договору міни.

Згідно зі статтею 716 цього ж Кодексу до договору 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.

На відміну від купівлі-продажу за договором міни як еквівалент, зазвичай, виступають не гроші, а інше рівноцінне майно. В силу різних факторів обмін нерухомістю не може вважатися повністю рівноцінним, тому допускається укладення договорів міни з доплатою однією стороною певної грошової суми. Такі договори мають змішаний характер, оскільки поєднують елементи договорів міни та купівлі-продажу.

Не можуть укладатися договори міни у випадку обміну, наприклад, орендованими земельними ділянками, житловими приміщеннями, які особи займають як наймачі.

Розглянемо деякі випадки можливості укладання договорів міни, предметом яких є також земельна ділянка.

Алла КАЛЬНІЧЕНКО,
юрист редакції

У нашому житті іноді виникають ситуації, за яких доцільно провести обмін земельних ділянок. На практиці серед договорів міни поширеними є договори щодо обміну квартирами, будинками, іншим житлом, садовими ділянками тощо.

У цій статті ми спробуємо розглянути різні випадки обміну земельних ділянок та порядок дій сторін такого договору.



ОБМІН ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК: НА ЩО СЛІД ЗВЕРНУТИ УВАГУ?

1. Обмін земельної ділянки на інше, відмінне від землі, майно

Земельні ділянки, крім тих, які перебувають під дією мораторію на їх відчуження, можуть бути обмінені їх власниками на інші земельні ділянки або інше, відмінне від землі, майно. Такий обмін є найбільш поширеним. При цьому земельна ділянка, яка пропонується до обміну, може обмінюватися разом з житловим будинком, гаражем або іншим майном, яке на ній розміщене і перебуває у власності власника земельної ділянки.

Зауважимо, що чинне законодавство не містить жодних обмежень щодо можливості обміну земельних ділянок на інше майно не за місцем їх розташування, ні за вартістю, ні за цільовим призначенням (крім підмораторних). Тобто земельну ділянку, наприклад, для будівництва та обслуговування житлового будинку можна обміняти на квартиру, машину або інше майно. Така земельна



ділянка може бути як вільна від забудови, так і з розміщеним на ній житловим будинком.

Якщо власник земельної ділянки та власник іншого майна дійшли згоди щодо обміну належним їм майном та узгодили основні положення обміну, вони звертаються до нотаріуса за посвід-

ченням договору міни. Нагадаємо, що договір вважається укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов.

Нотаріусу подаються документи, які посвідчують особи сторін договору, правостановлюючі документи на майно, витяг з Державного земельного кадастру щодо земельної ділянки (за відсутності реєстрації права власності на таку ділянку в Державному реєстрі прав), документи, що визначають оцінну вартість земельної ділянки та майна, інші документи, необхідні для вчинення нотаріальної дії. При цьому особи — сторони договору міни — повинні мати необхідний обсяг цивільної дієздатності, а також укладання договору має бути добровільним, без примусу та відповідати внутрішній волі цих осіб.

Уклавши договір, кожна сторона втрачає право власності на майно, яке передає в обмін і набуває право власності на майно, який вимінює.

Якщо згідно з договором міни обмінювані товари визнаються такими, що мають нерівноцінну вартість, то згідно з ч. 3 ст. 715 ЦК договором може встановлюватися доплата за товар більшої вартості, що обмінюється, на товар меншої вартості. Вартість різниці також може бути компенсована виконанням певних робіт, наданням за товар меншої вартості відповідних послуг (за згодою сторін).

3. Обмін підмораторними земельними ділянками

Нагадаємо, що відповідно до підпункту «б» пункту 15 Перехідних положень Земельного кодексу України до набрання чинності закону про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 року, не допускається купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок,

2. Обмін земельними ділянками

Є випадки, коли на обмін пропонуються земельні ділянки однакового або різного цільового призначення. Це може бути пов'язано:

- зі зміною місця проживання;
- об'єднанням двох земельних ділянок, наприклад у садівничому товаристві, якщо ділянки не межують одна з одною, а сусід згоден на обмін;
- з ситуацією, коли ділянка потрібна для будівництва житлового будинку, а натомість у власника є 2 га для ведення особистого селянського господарства тощо.

Для укладання договору міни сторонам — власникам земельних ділянок необхідно подати нотаріусу правостановлюючі документи на земельні ділянки. Такими документами є:

- Державний акт на право власності на земельну ділянку (до 2013 року);
- Свідоцтво про право власності на земельну ділянку (з 2013 року);
- Угода, за якою набуто у власність земельну ділянку з долученням до неї державним актом відчужувача з відмітками про перехід права власності (до 2013 року) або витягом з Державного реєстру прав (з 2013 року);

- Свідоцтво про право на спадщину з долученням до нього державним актом спадкодавця з відмітками про перехід права власності (до 2013 року) або витягом з Державного реєстру прав (з 2013 року).

Крім того, земельні ділянки, які є предметом обміну на час укладання договору міни, мають бути зареєстровані у Державному земельному кадастрі. Підтвердженням їх реєстрації мають бути відповідні витяги з земельного кадастру.

Нотаріусу для посвідчення договору міни земельних ділянок землевласники мають також подати документи, що посвідчують їх особу, документи про оцінку вартість ділянок, на підставі яких визначатиметься розмір державного мита, та інші необхідні документи для вчинення нотаріальної дії з обміну земельними ділянками.

Нотаріус перевіряє всі документи, надає договір міни на підпис сторонам та посвідчує його. При цьому одночасно нотаріус реєструє право власності громадян — сторін договору — на земельні ділянки, які перейшли до них в результаті обміну. На підтвердження цього кожній стороні до договору міни видається витяг з Державного реєстру прав про реєстрацію права власності на земельну ділянку.

Отже, обмін підмораторними земельними ділянками законодавчо дозволений. Необхідно згадати, які ж земельні ділянки підпадають під дію мораторію?

Якщо стосовно земель товарного сільськогосподарського виробництва жодних питань не виникає і вони однозначно підпадають під дію мораторію, то щодо земель для ведення особистого селянського господарства такої однозначності немає.

Так, не підпадають під дію мораторію земельні ділянки, надані громадянам для ведення особистого селянського господарства в межах норм безоплатної приватизації. Враховуючи, що земельні ділянки для ведення особистого селянського

господарства введені під дію мораторію в кінці грудня 2006 року, ті ділянки, які були відчужені та перейшли у власність до інших осіб до 2007 року, не підпадають під дію мораторію. Таке твердження базується на нормах статті 58 Конституції України, за якою закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи. Оскільки такі особи набули у власність земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства за цивільно-правовими угодами, а не в результаті виділення належних їм земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості), вони мають право вільно відчужувати належні їм такі земельні ділянки.

Отже, далеко не всі земельні ділянки, надані для ведення особистого селянського господарства, не можуть відчужуватися їх власниками. Під дію мораторію підпадають лише ті ділянки, які були виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства.

Окремо слід зазначити, що успадковані підмораторні земельні ділянки, незалежно від часу їх успадкування, залишаються під дією мораторію, оскільки до спадкоємців переходять права та обов'язки щодо майна, яке спадкується з усіма обмеженнями та обтяженнями, які виникли на час відкриття спадщини.

Повертаємося до обміну підмораторними земельними ділянками. Згідно з пунктом 15 Перехідних положень Земельного кодексу підмораторну земельну ділянку можна обміняти на іншу земельну ділянку відповідно до закону. Іноді помилково обмежують можливість проведення обміну земельними ділянками одним полем (масивом), мотивуючи тим, що це питання регулюється Законом України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власника земельних часток (паїв)». Однак, цей Закон «визначає організаційні та правові засади виділення власникам земельних часток (паїв) земельних ділянок у натурі (на місцевості) із земель, що належали ко-

лективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам на праві колективної власності, а також порядком обміну цими земельними ділянками».

Тобто, цей Закон стосується і регулює тільки порядок виділення в натурі земельних часток (паїв) їх власникам по окремому КСП або іншому сільгоспдприємству, у тому числі і можливість обміну в межах одного поля під час цього процесу. Однак, коли вже паї виділені в натурі, КСП або інше сіль-

госпдприємство розпаювалося, реорганізувалося або навіть ліквідувалося, процес вважається закінченим і дія цього Закону в частині виділення і обміну закінчується.

Що стосується обміну підмораторних земель на інші земельні ділянки, то жодних обмежень щодо місця розташування земельних ділянок чинне законодавство не містить, а, отже, земельну ділянку для ведення товарного сільськогосподарського виробництва в Чернігівській області можна обміняти на земельну ділянку, розташовану, наприклад, в Чернівецькій або Одеській областях.

4. Податки та інші обов'язкові платежі при міні земельних ділянок

Відповідно до Податкового кодексу, оподаткуванню підлягає дохід, отриманий від продажу об'єкта нерухомості, виходячи з ціни, зазначеної в договорі міні (купівлі-продажу), але не нижчої за оцінну вартість. Тобто саме на оцінну вартість орієнтуються при нарахуванні податків та інших платежів (у пенсійний фонд і при оформленні

операції в нотаріуса). Податок на продаж нерухомості платиться з тієї суми, яка перевищує ціну продажу або оцінну вартість.

Щоб зробити оцінку по-новому, треба знайти сертифікованого оцінювача на сайті Фонду державного майна (ФДМ). Вартість такої оцінки регулюється ФДМ, наразі вона становить 300 гривень.

Які основні документи необхідні для оцінки вартості квартири, яка пропонується в обмін на земельну ділянку?

1. Свідоцтво на право власності або інший правостановлюючий документ (договір купівлі-продажу, рішення суду, договір задоволення прав іпотекоутримувача, договір дарування, міні тощо);
2. Технічний паспорт БТІ;
3. Паспорт особи та ідентифікаційний код;
4. Відомості про наявність обтяжень, включаючи обтяження заставою або борговими зобов'язаннями, наявністю орендарів, юридичних застережень, угод, контрактів, договорів (за наявності);
5. Фотографії нерухомості (за бажання замовника).

Скільки і за що платимо?

- 0% — якщо продає житло не частіше одного разу за три роки;
- 5% — якщо продає нерухомість (навіть незавершене будівництво), що знаходилася у вашій власності менше трьох років;
- 15% — якщо нерухомість продає іноземець.

Що стосується вчинення нотаріальних дій з таким об'єктом як земельна ділянка, зокрема, при їх міні, то відповідно до частини п'ятої статті 5 Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом.

ВІД РЕДАКЦІЇ

Питання сплати податків та обов'язкових платежів при відчуженні земельних ділянок та інших об'єктів нерухомості є складним і в цьому розділі ми не мали наміру сповна його розглянути. Однак, найближчим часом редакція планує більш широко висвітлити це питання, залучивши нотаріусів та податківців до його розгляду.