

### Summary

**Cheremnova A. I. Water Fund of Ukraine as a Subject of Legal Protection.** — Article.

This article examines the legal nature of activities to protect the Water Fund of Ukraine. The basis of the legal protection of the water fund are legal means, but apart from them, lawmaker includes this concept in organizational, economic, educational and other activities. Legal protection of the water fund is effected by environmental requirements, rules and regulations of water management, protection and restoration of water resources.

*Keywords:* water fund, objects of the water fund, the legal protection of water objects, water protection zone, coastal headlands.

УДК 349.412:(347.452+347.472)

*О. В. Степська*

### ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ДАРУВАННЯ ТА МІНИ ЯК УГОД ІЗ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ

Основу правового регулювання дарування земельних ділянок становить глава 55 Цивільного кодексу України, що закріплює загальні положення про договір дарування, його форму, заборони, обмеження, скасування дарування та інші найважливіші положення даного інституту. Земельне законодавство не передбачає особливого порядку здійснення даних угод, проте на договір дарування поширюються всі загальні правила здійснення земельних угод.

Акт дарування земельної ділянки як безоплатної передачі права власності здійснюється за договором дарування [1, 56]. Поняття договору дарування сформульоване в ст. 717 ЦК України, відповідно до якої за договором дарування одна сторона (дарувальник) передає або зобов'язується передати в майбутньому іншій стороні (обдаровуваному) безоплатно майно (дарунок) у власність [2]. Наведене поняття договору дарування цілком може бути застосоване і до дарування земельних ділянок.

Договір дарування є одним з видів цивільно-правових договорів, що мають безоплатний характер, тобто за своєю сутністю договір дарування не припускає зустрічного задоволення дарувальника з боку обдаровуваного. Будь-якого роду зустрічне зобов'язання суперечить закріпленим в ЦК правовій конструкції дарування. Якщо ж існує зустрічна передача (речі, права, грошової суми тощо), то такий договір не може бути визнаний даруванням. Якщо в договорі передбачена така умова, то договір вважається удаваною угодою.

Наслідки визнання договору дарування удаваною угодою полягають в тому, що такий договір визнається недійсним. Наприклад, на практиці нерідко зустрічаються випадки, коли угода купівлі-продажу земельної ділянки для зменшення розміру податку і мита оформлюється як договір дарування. До такої угоди дарування можуть бути застосовані норми договору купівлі-продажу земельної ділянки [3, 120].

Безоплатність не виключає покладання на обдаровуваного певних зобов'язань.

зань, пов'язаних з використанням земельної ділянки, що переходить як дарунок. Наприклад, прийняття дарунку може супроводжуватися прийняттям обдарованою особою певних зобов'язань по використанню земельної ділянки в суспільно корисних цілях. Виконання такого зобов'язання адресовано третім особам, а не дарувальникові, тому воно не суперечить безоплатному характеру договору дарування, оскільки сам дарувальник у цьому випадку не одержує жодного зустрічного задоволення.

Сторонами в договорі дарування земельної ділянки є дарувальник і обдарований. Це можуть бути фізичні і юридичні особи, держава, територіальні громади тощо. Дарувальником є особа, що передає у власність іншій особі належне їй на праві власності майно. Дарувальником можуть виступати фізичні і юридичні особи, що є власниками земельної ділянки, яка переходить у дарунок. Що стосується юридичних осіб, що здійснюють підприємницьку діяльність, то ЦК України установлює деякі обмеження. Підприємницькі товариства вправі укладати договір дарування між собою, якщо право здійснювати дарування прямо встановлено установчим документом дарувальника. Відзначимо, що це положення не поширюється на право юридичних осіб укладати договір пожертви (п. 3 ст. 720 ЦК України).

Дарувальник має бути цивільно дієздатною особою. За загальним правилом від імені недієздатної особи угоди вчиняє його законний представник. Проте стосовно обмежень дарування діє правило п. 2 ст. 720 ЦК України, що встановлює заборону на дарування майна дітей та підопічних їхніми законними представниками — батьками, усиновлювачами та опікунами (саме до такого об'єкта належить земельна ділянка).

Обдаровуваною є особа, якій дарувальник передає у власність те або інше майно (земельну ділянку). Обдаровуваною можуть бути як фізичні, так і юридичні особи. Вчинення дарування залежить від волевиявлення сторін. Для того щоб договір дарування вважався укладеним і міг спричинити юридичні наслідки, недостатньо лише волевиявлення дарувальника, необхідно, щоб обдарований теж виразив бажання прийняти земельну ділянку в дарунок.

Обдарований вправі в будь-який час відмовитися від дарунку до його одержання. У цьому випадку договір дарування вважається розірваним. Відмова від земельної ділянки після оформлення її у власність є добровільною відмовою від ділянки, що припиняє право власності на неї, і в цьому випадку право на земельну ділянку переходить до держави [4, 284]. Прийняття обдарованим документів, які посвідчують право власності на земельну ділянку, які посвідчують належність дарувальникові предмета договору, є прийняттям дарунку.

Цивільне законодавство допускає можливість скасування договору дарування і, відповідно, повернення дарунку. Відповідно до п. 1 ст. 727 ЦК України дарувальник має право вимагати розірвання договору дарування нерухомих речей, якщо обдарований умисно вчинив злочин проти життя, здоров'я, власності дарувальника, його батьків, дружини (чоловіка) або дітей. У випадку вчинення навмисного вбивства дарувальника спадкоємці дарувальника мають право вимагати розірвання договору дарування. Дарувальник має право відмовитися

від передання дарунку у майбутньому, якщо після укладення договору його майновий стан істотно погіршився.

Угода по передачі земельної ділянки в дарунок відбувається шляхом укладання договору дарування в письмовій формі. ЦК України передбачає обов'язкове нотаріальне посвідчення договору дарування нерухомих речей (п. 2 ст. 719). Російське законодавство не передбачає обов'язкового нотаріального посвідчення договору дарування. В п. 3 ст. 574 ЦК РФ відзначено, що договір дарування нерухомого майна підлягає державній реєстрації, однак сторони договору дарування при бажанні вправі засвідчити його офіційно.

Для нотаріального посвідчення договору дарування земельної ділянки учасники угоди звертаються до нотаріуса, що працює в державній нотаріальній конторі або займається приватною практикою за місцем розташування земельної ділянки. При цьому дарувальник надає нотаріусові паспорт, оригінал документа на право власності на землю, довідку про нормативну ціну земельної ділянки і план її меж. Довідка про нормативну ціну земельної ділянки видається на підставі письмової заяви власника земельної ділянки. Довідка про нормативну ціну земельної ділянки використовується для оподаткування та стягнення державного мита за нотаріальне посвідчення договору дарування.

Відповідно до ст. 723 ЦК України, договором дарування може бути встановлений обов'язок дарувальника передати дарунок обдаровуваному у майбутньому через певний строк (у певний термін) або у разі настання відкладальної обставини. У разі настання строку (терміну) або відкладальної обставини, встановлених договором дарування з обов'язком передати дарунок у майбутньому, обдарований має право вимагати від дарувальника передання дарунка або відшкодування його вартості. Якщо до настання строку (терміну) або відкладальної обставини, встановленої договором дарування з обов'язком передати дарунок у майбутньому, дарувальник або обдарований помре, договір дарування припиняється.

У договорі дарування земельної ділянки повинні бути зазначені такі ознаки, що індивідуалізують предмет договору: кадастровий номер земельної ділянки, її площа, цільове призначення земель, у складі яких вона перебуває, мета використання земельної ділянки, розміщені на ній об'єкти нерухомості із зазначенням їхньої приналежності дарувальникові на праві власності або іншій особі, а також інші дані, що дозволяють ідентифікувати дану земельну ділянку. До договору повинен бути доданий план або креслення меж земельної ділянки; акт установлення нормативної ціни земельної ділянки; зведена відомість оцінки будівель, приміщень і споруд, розташованих на земельній ділянці (додається при включенні будівель, приміщень і споруд до предмета договору); вимоги заставодержателя по заборгованості (додаються у випадку, якщо предмет договору переданий у заставу); копії договорів оренди, тимчасового користування, застави, укладених дарувальником із третіми особами із приводу земельної ділянки.

У договорі дарування земельної ділянки необхідно вказати обмеження у використанні земельної ділянки (якщо вони є). Наприклад, обмеження у використанні, пов'язані з установленням санітарно-захисних зон або віднесенням

земельної ділянки (або його частини) до земель природоохоронного, рекреаційного, історико-культурного призначення тощо.

Обдарований повинен бути також проінформований про наявність сервітутів; про передачу земельної ділянки (частини земельної ділянки) в оренду третій особі; про передачу земельної ділянки (її частини) у тимчасове користування третій особі; про передачу земельної ділянки в заставу. При цьому межі земель, обтяжених правами інших осіб, і зміст цих прав повинні бути зазначені на плані (кресленні) земельної ділянки. Обдарований приймає зобов'язання дотримуватись зазначених у договорі прав третіх осіб, що впливають із установлених сервітутів і договірних відносин з дарувальником.

Застосування договору міни як підстави набуття права власності на земельні ділянки може стати важливим інструментом для активізації ринкових земельних відносин в Україні. Особливе значення це має для придбання земельних ділянок несільськогосподарського призначення суб'єктами підприємницької діяльності України із земель державної та комунальної власності. Адже у чинному Цивільному кодексі України зазначено, що договором міни (бартеру) може бути передбачений обмін майна на роботи (послуги). Сьогодні правове регулювання цього договору знаходиться на початковому етапі розвитку.

До договору міни застосовуються правила про договори купівлі-продажу або інші договори, елементи яких містяться в договорі міни, якщо це не суперечить суті відносин сторін. Згідно зі ст. 715 Цивільного кодексу, за договором міни кожна із сторін зобов'язується передати другій стороні у власність один товар в обмін на інший товар. Кожна із сторін договору міни є продавцем того товару, який він передає в обмін, і покупцем товару, який він одержує взамін.

Договору міни притаманні певні риси, які відрізняють його від інших договорів. Від договору купівлі-продажу та інших оплатних договорів договір міни, предметом (чи одним з предметів) якого є земельні ділянки (ділянка), відрізняється характером зустрічного задоволення. Якщо зустрічним задоволенням, наприклад, за договором купівлі-продажу ділянки є сплата певної грошової суми, що становить її вартість, то зустрічним задоволенням за договором міни є інша земельна ділянка або інше майно.

Договір міни є двостороннім, оскільки кожна з його сторін несе обов'язок на користь іншої сторони і вважається боржником останньої. Кожна зі сторін зобов'язується передати протилежній стороні відповідну ділянку (інше майно). При цьому ці два обов'язки є взаємообумовленими та в принципі економічно еквівалентними [5, 257]. Хоча у чинному законодавстві не закріплена презумпція рівноцінності майна, що обмінюється, можна припустити, що явне відхилення від цього правила є підставою для виникнення сумніву щодо дійсності угоди у зв'язку з наявністю вад волі, змісту або вади у суб'єкту такої правочину [6, 238].

Предмет договору міни як земельно-правової угоди становлять дві земельні ділянки чи ділянка та інше майно. Тому міна може відбуватися в двох формах: у вигляді обміну земельними ділянками та у вигляді обміну земельної ділянки на будь-яке інше майно.

Договором може бути встановлена доплата за товар більшої вартості, що обмінюється на товар меншої вартості. При обміні земельних ділянок укладається окремий договір на компенсацію майном або грошми стороні, що надала земельну ділянку більш високої вартості. Різниця в цінах повинна бути оплачена безпосередньо до або після передачі земельної ділянки, що має більш низьку ціну. Договір міни земельних ділянок може передбачати інший порядок компенсації різниці в цінах на обмінювані земельні ділянки.

На відміну від інших об'єктів нерухомості, право власності на обмінювані земельні ділянки виникає після одержання власником документу, що посвідчує право власності на земельну ділянку, та його державної реєстрації. Це означає, що кожна зі сторін договору міни після його укладення має самостійно замовити в установленому порядку виготовлення документа про право власності, одержати його і зареєструвати. Без виконання цих дій право власності сторін договору міни на обмінювані земельні ділянки не виникає.

У разі обміну цілої земельної ділянки на частину іншої земельної ділянки стороні, яка обмінює частину земельної ділянки, слід визначити в установленому Земельним кодексом України порядку межі такої ділянки в натурі (на місцевості). Сторона, яка придбала частину земельної ділянки на підставі договору міни, зобов'язана за рахунок власних коштів замовити проект відведення земельної ділянки та виготовлення документа на право власності на цю частину земельної ділянки і зареєструвати її на своє ім'я як самостійну земельну ділянку. У разі укладення договору міни земельної ділянки обов'язково має бути додержаний принцип цільового призначення земельної ділянки [7, 482].

Договір міни земельних ділянок повинен бути укладений у письмовій формі та підписаний обома сторонами. Недотримання письмової форми договору міни тягне його недійсність із застосуванням наслідків недійсності нікчемної угоди. Оскільки до договору міни земельних ділянок, у тому числі і до його форми, висуваються, за загальним правилом, ті ж вимоги, що й до договору купівлі-продажу, то договір міни підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню.

Необхідно відзначити, що при наявності спорів щодо земельних ділянок вчинення угоди міни є неможливим. У договорі потрібно зазначити, які права третіх осіб поширюються на обмінювані земельні ділянки або на їхні частини (право оренди, право тимчасового користування, право застави (іпотеки), право сервітуту тощо).

У договорі міни земельних ділянок обов'язково вказуються ознаки, які індивідуалізують обмінювані земельні ділянки, що є предметом договору. У ньому вказуються: місце розташування (адреса) земельних ділянок; кадастрові номери земельних ділянок; їхня загальна площа; цільове призначення земель, у складі яких вони перебувають; категорія земель; мета подальшого використання земельних ділянок; розміщені на них об'єкти нерухомості (якщо такі є) із вказівкою їхньої приналежності; права третіх осіб. До договору додаються плани (креслення) земельних ділянок.

## Література

1. Драчук В. П. Юридический справочник земледельца / В. П. Драчук. — М., 2001.
2. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 40–44. — Ст. 356.
3. Крассов О. И. Право частной собственности на землю / О. И. Крассов. — М. : Юристъ, 2000.
4. Чуркин В. Э. Дарение и меня земельных участков и передача их в уставной капитал коммерческих сельскохозяйственных организаций // Земельное право : учебник / под ред. В. Х. Улюкаева. — М. : Былица, 2000.
5. Брагинский М. И. Договорное право. Кн. 2. Договоры о передаче имущества / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. — М., 2001.
6. Гуревський В. К. Цивільно-правові договори щодо земельних ділянок та їх продаж на конкурентних засадах // Земельне право України : підручник / за ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. — Вид. 2-ге, переробл. і допов. — К. : Істипа, 2009.
7. Земельний кодекс України : наук.-практ. комент. / за заг. ред. В. І. Семченка. — 3-тє вид., переробл. і допов. — К. : Ін Юре, 2007.

## Анотація

**Степська О. В. Правове регулювання дарування та міни як угод із земельними ділянками.** — Стаття.

Стаття присвячена питанням правового регулювання дарування та міни як угод із земельними ділянками. Відмічається, що земельне законодавство не передбачає особливого порядку здійснення даних угод, проте на договори дарування та міни поширюються всі загальні правила здійснення земельних угод. Аналізуються поняття та юридичні ознаки даних земельних правочинів, їх роль у розвитку земельного ринку.

*Ключові слова:* земельна ділянка, земельні угоди, цивільно-правові договори, дарування, міна.

## Аннотация

**Степская О. В. Правовое регулирование дарения и мены как сделок с земельными участками.** — Статья.

Статья посвящена вопросам правового регулирования дарения и мены как сделок с земельными участками. Отмечается, что земельное законодательство не предусматривает особого порядка заключения данных сделок, однако на договоры дарения и мены распространяются все общие правила заключения земельных сделок. Анализируются понятия и юридические признаки данных земельных сделок, их роль в развитии земельного рынка.

*Ключевые слова:* земельный участок, земельные сделки, гражданско-правовые договоры, дарение, мена.

## Summary

**Stepska O. V. Legal Regulation of Giving and Barter as Agreements on Lot Land.** — Article.

The article is devoted to the questions of the legal adjusting of giving and barter as transactions with lot lands. It is marked that the landed legislation does not foresee the particular order of conclusion of these transactions, however on agreements of giving and barter spread all common rules of conclusion of the landed transactions. Concepts and legal signs of information of the landed transactions, their role in landed market development are analyzed.

*Keywords:* lot land, landed transactions, civil legal agreements, giving, barter.