

ЗАТВЕРДЖЕНО  
на засіданні Консультативно-  
методичної Ради  
з питань нотаріату при Департаменті  
нотаріату,  
фінансового моніторингу юридичних  
послуг  
та реєстрації адвокатських  
об'єднань  
26 листопада 2010 року

**МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ**  
**щодо застосування нотаріусами**  
**деяких положень цивільного та земельного законодавства при**  
**посвідченні правочинів,**  
**предметом яких є нерухоме майно**

**1. ОСОБЛИВОСТІ ПОСВИДЧЕННЯ ДОГОВОРІВ ВІДЧУЖЕННЯ ЧАСТИН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ,  
ЧАСТОК У ПРАВІ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ.**

Статтею 131 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) встановлено, що громадяни та юридичні особи мають право набувати у власність земельні ділянки на підставі міни, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод. Укладення таких угод здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) з урахуванням вимог ЗК України.

Частиною першою ст. 79 ЗК України об'єктом права власності визначено земельну ділянку, яка є частиною земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Згідно з частиною першою ст. 86 ЗК України земельна ділянка може перебувати у спільній власності з визначенням частки кожного з учасників спільної власності (спільна часткова власність) або без визначення часток учасників спільної власності (спільна сумісна власність).

Право спільної власності на землю посвідчується державним актом на право власності на землю (частина четверта вказаної норми).

Статтею 87 ЗК України встановлено вичерпний перелік підстав виникнення права спільної часткової власності на земельну ділянку. Зокрема, право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає:

- при добровільному об'єднанні власниками належних їм земельних ділянок;
- при придбанні у власність земельної ділянки двома чи більше особами за цивільно-правовими угодами;
- при прийнятті спадщини на земельну ділянку двома або більше особами;
- за рішенням суду.

Інших підстав виникнення права спільної часткової власності на земельну ділянку чинним законодавством не передбачено.

У той же час, частиною шостою ст. 88 ЗК України передбачено, що при продажу учасником належної йому частки у спільній частковій власності на земельну ділянку інші учасники мають переважне право купівлі частки відповідно до закону.

При цьому, земельна ділянка залишається цілісним і самостійним об'єктом права спільної часткової власності або об'єктом особистої власності.

Таким чином, нотаріусу слід розрізняти договори відчуження земельної ділянки та договори відчуження частки у праві спільної власності на земельну ділянку.

Статтю 120 ЗК України передбачено, що у разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, якщо така частина може бути виділена у самостійний об'єкт права, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.

Якщо житловий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» від 5 березня 2009 р. №1066-VI внесено зміни, зокрема, до ст. 126 ЗК України та встановлено, що відчуження частини земельної ділянки з виділенням її в окрему земельну ділянку може бути здійснено лише після отримання її власником державного акта, що посвідчує право власності на сформовану нову земельну ділянку.

Отже, частина земельної ділянки може бути предметом відчуження лише після її виділення в натурі (поділ земельної ділянки) та реєстрації як окремого об'єкта права власності у встановленому чинним законодавством порядку.

У разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду кількома особами право на земельну ділянку визначається пропорційно до часток осіб у праві власності житлового будинку, будівлі або споруди.

Отже, у разі відчуження частки у спільній частковій власності житлового будинку до набувача переходить право власності на відповідну частку у праві спільної часткової власності на земельну ділянку.

Оскільки предметом відчуження є частка у праві спільної власності і за наслідками такого відчуження не створюється окремий об'єкт права власності, а земельна ділянка перебуватиме у спільній частковій власності, отримувати державний акт на відчужувану частку підстав не вбачається.

При посвідченні договорів відчуження частки у праві спільної власності на земельну ділянку нотаріус повинен роз'яснити набувачеві, що володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, здійснюються за згодою всіх співвласників згідно з договором, а у разі недосягнення згоди – у судовому порядку, також те, що після посвідчення договору, на виконання вимог частин першої та другої ст. 88 ЗК України, співвласниками має бути укладений договір про спільну часткову власність на земельну ділянку.

Договір про спільну часткову власність на земельну ділянку укладається у письмовій формі і посвідчується нотаріально.

Крім того, за бажанням співвласників, може бути посвідчено договір конкретного користування земельною ділянкою. Для посвідчення зазначеного договору нотаріусу, крім загальнообов'язкових документів, подається кадастровий план, у якому визна-

чено необхідні відомості щодо використання земельної ділянки співвласниками, а також визначено межі, при цьому земельна ділянка залишається у спільній частковій власності. Зазначений кадастровий план є невід'ємною частиною договору.

## **2. Застосування вимог статей 120 Земельного кодексу України та 377 Цивільного кодексу України при посвідченні:**

### **2.1. Договорів відчуження житлових будинків, будівель та споруд.**

Посвідчуючи договори відчуження житлових будинків, будівель, споруд, земельних ділянок (часток у праві спільної власності на земельну ділянку) нотаріуси повинні враховувати, що з 10 грудня 2009р. набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку набуття прав на землю» (далі – Закон) від 5 листопада 2009 р. №1702-VI.

Відповідно до цього Закону ст. 377 ЦК України викладено в новій редакції, яка набрала чинності з 1 січня 2010 року. Так, частиною другою зазначеної статті встановлено, що розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з переходом права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є істотними умовами договору, який передбачає набуття права власності на ці об'єкти (крім багатоквартирних будинків).

Частиною першою ст. 628 цього Кодексу встановлено, що зміст договору становлять умови (пункти), визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства.

Відповідно до вимог ст. 638 ЦК України договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів цього виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

Таким чином, зазначення у договорах відчуження житлових будинків, будівель або споруд розміру та кадастрового номера земельної ділянки, на яких вони розташовані, є обов'язковим.

### **2.2. Договорів відчуження частки у праві спільної часткової власності на нерухоме майно та приміщень у житлових будинках, будівлях.**

Статтями 377 ЦК України та 120 ЗК України визначено перелік об'єктів нерухомого майна, у випадку відчуження яких істотною умовою договору є розмір та кадастровий номер земельної ділянки. Такими об'єктами є житлові будинки (крім багатоквартирних), будівлі і споруди. До зазначеного переліку не віднесено такий об'єкт, як частка у праві спільної часткової власності.

Згідно з пунктом 5 ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. №1952-IV приміщення, як частини внутрішнього об'єму житлових будинків, будівель, обмежені будівельними елементами, є самостійними об'єктами нерухомого майна, право власності на які підлягає державній реєстрації.

Отже, вимоги ст. ст. 377 ЦК України та 120 ЗК України при посвідченні договорів відчуження частки у спільній частковій власності на нерухоме майно, приміщень у житлових будинках, будівлях не застосовуються, крім випадків переходу права влас-

ності на частину будинку за договором довічного утримання (частина 3 статті 120 Земельного кодексу України).

### **2.3. Спадкових договорів.**

Згідно зі статтею 1302 ЦК України за спадковим договором набувач у разі смерті відчужувача набуває право власності на його майно.

Відповідно до вимог частини другої ст. 377 ЦК України розмір та кадастровий номер земельної ділянки є істотними умовами договору, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду.

Отже, якщо предметом спадкового договору є житловий будинок, будівля або споруда, його істотною умовою є розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з переходом права власності на ці об'єкти.

### **2.4. Договір відчуження об'єктів незавершеного будівництва.**

Частиною третьою ст. 331 ЦК України встановлено, що до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна).

У разі необхідності особа, зазначена в абзаці першому цієї частини, може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва, право власності на який реєструється органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно на підставі документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об'єкта нерухомого майна, проектно-кошторисної документації, а також документів, що містять опис об'єкта незавершеного будівництва.

Отже, з моменту державної реєстрації прав власності на об'єкт незавершеного будівництва, таке майно набуває статусу, що дозволяє використовувати його як об'єкта цивільного обороту відповідно до вимог законодавства.

Оскільки підставою для реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва є документи, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об'єкта нерухомого майна, застосування вимог ст. ст. 377 ЦК України та 120 ЗК України у випадку посвідчення договорів відчуження об'єктів незавершеного будівництва є обов'язковим.

### **2.5. Договір відчуження гаражів (боксів), що перебувають в гаражно-будівельних кооперативах.**

Відповідно до вимог статті 41 ЗК України житлово-будівельним (житловим) та гаражно-будівельним кооперативам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для житлового і гаражного будівництва передаються безоплатно у власність або надаються в оренду у розмірі, який встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації. Житлово-будівельні (житлові) та гаражно-будівельні кооперативи можуть набувати земельні ділянки у власність за цивільно-правовими угодами.

Отже, суб'єктом прав на земельні ділянки, які перебувають у власності або у користуванні гаражно-будівельних кооперативів, є юридичні особи – кооперативи. Оскільки за договором відчуження боксу стороною є фізична особа, положення ст. ст. 377 ЦК України та 120 ЗК України щодо зазначення площі та розміру земельної ділянки не можуть бути застосовані.

### **3. Застосування видів оцінки земель при посвідченні правочинів, пов'язаних з відчуженням земельних ділянок.**

Правове регулювання оцінки земель здійснюється відповідно до Конституції України, ЗК України, Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Закону України «Про оцінку земель» (далі – Закон) інших нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до них.

Згідно з положеннями ст. ст. 5, 13 Закону грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною.

**Обов'язкове проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок передбачено для:**

- 1) визначення розміру земельного податку;
- 2) державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом;
- 3) орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- 4) втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;
- 5) при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Що стосується експертної грошової оцінки земельних ділянок та прав на них, то вона проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки і використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених цим Законом, а також іншими законами.

**Так, експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі:**

- відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності;
- застави земельної ділянки відповідно до закону;
- визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;
- визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;
- визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;
- виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;
- відображення вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками у бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України;
- визначення збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;
- рішення суду.

У всіх інших випадках грошова оцінка земельних ділянок може проводитися за згодою сторін договору та у випадках, визначених цим та іншими законами України.

Документація з оцінки земель визначена ст. 20 цього Закону.

Зокрема, дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформлюються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель,

який відповідно до ст. 23 зазначеного Закону видається відповідним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Одночасно звертаємо увагу, що відповідно до положень ст. 201 ЗК України грошова оцінка земельних ділянок визначається на рентній основі і проводиться за методикою, яка затверджується Кабінетом Міністрів України.

Враховуючи зазначене, при посвідченні правочинів, пов'язаних з відчуженням земельних ділянок, необхідно керуватися положеннями Закону.

#### **4. Застосування видів оцінки земель при посвідченні договорів оренди землі.**

Відповідно до положень ЗК України, Закону України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 р. №1378-IV нотаріусу при посвідченні договорів оренди землі слід розрізняти застосування видів оцінки земель за метою їх використання: для визначення розміру орендної плати та/або для визначення розміру державного мита.

Відповідно до положень частини п'ятої ст. 5, частини першої ст. 13 Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності.

Розмір орендної плати за землю, яка перебуває у приватній власності, встановлюється за згодою сторін (стаття 21 Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV з наступними змінами та доповненнями).

Отже, для визначення розміру орендної плати за землю будь-якої форми власності, експертна грошова оцінка землі не застосовується.

Згідно з положеннями підпункту «у» п. 3 ст. 3 Декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито» (далі – Декрет) від 21 січня 1993 р. №7-93 за нотаріальне посвідчення договорів оренди (суборенди) земельних ділянок встановлюється ставка державного мита у розмірі 0,01 відсотка від грошової оцінки земельної ділянки, яка встановлюється за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Згідно з частиною 7 ст. 5 Закону України «Про оцінку земель», частиною 4 ст. 201 ЗК України, експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених Законом «Про оцінку земель», а також іншими законами. Зазначеною статтею Закону України «Про оцінку земель» виключення зроблені для випадків визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок.

Отже, аналіз норм Закону України «Про оцінку земель» свідчить, про необхідність використання експертної грошової оцінки земель для визначення розміру державного мита за посвідчення договорів оренди (суборенди) земельних ділянок.

У той же час, згідно з пунктом 49 ( в редакції Наказу Державної податкової адміністрації України від 24.04.2004 р. № 243) Інструкції про порядок обчислення та справляння державного мита, затвердженої Наказом Головної державної податкової інспекції від 22.04.1993 р. № 15, за посвідчення договорів оренди (суборенди) земельних ділянок державне мито справляється з експертної грошової оцінки земельної ділянки, проведеної відповідно до Закону України «Про оцінку земель», а у разі відсутності грошової (експертної) оцінки земель – із суми договору.

Таким, чином, для визначення розміру державного мита за посвідчення договорів оренди (суборенди) земельних ділянок може використовуватися як експертна, так і нормативна грошова оцінка землі:

- при застосуванні експертної грошової оцінки розмір державного мита вираховується із вартості земельної ділянки і застосовується ставка, визначена підпунктом «у» п. 3 ст. 3 Декрету;
- при застосуванні нормативної грошової оцінки розмір державного мита визначається із суми договору і застосовується ставка, визначена підпунктом «д» п. 3 ст. 3 зазначеного Декрету.

Вид грошової оцінки землі, який підлягає застосуванню з метою визначення розміру державного мита за посвідчення договору оренди (суборенди) землі, визначається сторонами.

### **5. Особливості посвідчення правочинів щодо розпорядження земельними ділянками, виділеними в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв).**

Відповідно до положень ЗК України в редакції, чинній до 13 січня 2007 р., мораторій на відчуження поширювався на земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва, а також на земельні частки (паї).

Заборону відчуження земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, встановлено Законом України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо заборони продажу земель сільськогосподарського призначення до прийняття відповідних законодавчих актів» від 19 грудня 2006 р. №490-V.

Таким чином, земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства, виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), набуті громадянами за цивільно-правовими угодами до набрання чинності вищезазначеним Законом, а також успадковані після набрання ним чинності, можуть відчужуватись на загальних підставах.

Оскільки, відповідно до ст. 1 Закону України «Про фермерське господарство» від 19 червня 2003 р. №973-IV, фермерське господарство є формою підприємницької діяльності громадян із створенням юридичної особи, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробкою та реалізацією з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих їм для ведення фермерського господарства, відповідно до закону, мораторій розповсюджується на земельні ділянки, надані для ведення фермерського господарства.

Підпунктом «б» п. 15 розд. X Перехідних положень ЗК України передбачена можливість обміну земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва або земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства на інші земельні ділянки відповідно до закону.

Відповідно до ст. 14 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» від 5 червня 2003 р. №899-IV у разі, якщо власник земельної ділянки, яка знаходиться всередині єдиного масиву, що використовується спільно власниками земельних ділянок чи іншими особами для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, виявляє бажання викорис-

товувати належну йому земельну ділянку самостійно, він може обміняти її на іншу земельну ділянку на межі цього або іншого масиву. Обмін земельними ділянками здійснюється за згодою їх власників відповідно до закону та посвідчується нотаріально.

Вказаний Закон був прийнятий у 2003 р. та регулює, перш за все, порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв). Цим Законом не було врегульовано питання щодо земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) із земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, оскільки на час його прийняття власникам земельних часток (паїв) виділялись земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Тому, при посвідченні угод щодо обміну земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, необхідно керуватись положеннями ЦК України та ЗК України і безпосередньо вимогами п. 15 розд. X Перехідних положень ЗК України, яким передбачена можливість такого обміну.

Статтю 131 ЗК України закріплено право громадян України набувати у власність земельні ділянки на підставі цивільно-правових угод, зокрема, міни.

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 (ст. 716 ЦК України).

Предметом таких угод можуть бути розпайовані земельні ділянки в межах одного масиву або розташовані в іншому масиві. При цьому, правовий режим земельної ділянки, яка підпадає під дію мораторію, в даному випадку не змінюється і подальше відчуження такої земельної ділянки можливе лише в межах вимог п. 15 розд. X Перехідних положень ЗК України.

Щодо місця розташування земельних ділянок, які можуть бути предметом обміну, будь-яких обмежень із зазначеного питання чинним законодавством не встановлено.

Слід мати на увазі, що при посвідченні договорів купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення покупцями можуть бути особи, визначені статтею 130 ЗК України, а саме: 1) громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва; 2) юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва.

Частиною 4 статті 81 ЗК України встановлено обов'язок іноземного громадянина або особи без громадянства, які прийняли у спадщину землі сільськогосподарського призначення, протягом року здійснити відчуження таких земель. Враховуючи, що ст. 81 ЗК України є імперативною нормою, а також те, що положення п. 15 розд. X Перехідних положень ЗК України носять строковий характер (до набрання чинності законами України про державний земельний кадастр та про ринок земель, але не раніше 1 січня 2012 р.) дія мораторію на такі земельні ділянки не поширюється.

У тому випадку, коли земельна ділянка була успадкована фізичною особою – громадянином України, громадянство якої після цього було припинено, положення частини четвертої ст. 81 ЗК України не застосовуються.

Порушення іноземним громадянином або особою без громадянства обов'язку щодо відчуження земель сільськогосподарського призначення є підставою для при-



мусового припинення прав на земельну ділянку, яке здійснюється у судовому порядку (ст. 143 ЗК України).

Водночас порушення строку, встановленого для обов'язкового відчуження, не є підставою для відмови нотаріуса у посвідченні відповідного правочину, оскільки волевиявлення іноземного громадянина, особи без громадянства направлене на виконання вимог закону.