

УДК 347.135.224

**М.С. ДОЛИНСЬКА**, канд. юрид. наук,  
Львівський державний університет внутрішніх  
справ

## ОСОБЛИВОСТІ НОТАРІАЛЬНОГО ПОСВІДЧЕННЯ ДОГОВОРУ ДАРУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

*Ключові слова:* договір дарування, сторони договору, нотаріальне посвідчення договору дарування земельної ділянки

Дослідження практики нотаріального посвідчення договорів дарування, зокрема договорів дарування земельних ділянок, свідчить про те, що виникає багато питань, які потребують свого теоретичного обґрунтування та законодавчого вирішення.

Метою дослідження є: визначити поняття договору дарування; з'ясувати особливості нотаріального посвідчення договорів дарування земельної ділянки за законодавством України. Дослідженням договору дарування, в тому числі міни земельних ділянок, присвятили свої дослідження українські вчені: О.В. Дзера, О.О. Грабовська, О.В. Старцев, Р.О. Стефанчук, А.І. Мірошніченко, І.І. Каракаш, О.С. Яворська та багато інших.

Дарування є одним з найстаріших інститутів цивільного права. Формування інституту дарування в римському праві, як підстави виникнення права власності розпочалось в період республіки (V–I ст. до н.е.).

Угода про дарування (*actum donationis*) – неформальна угода, за якою одна сторона – дарувальник здійснює безоплатне майнове надання другій стороні з метою виявлення до неї певної щедрості. Дарування здійснювався саме з метою проявити до особи, яку обдаровують, щедрість, надати допомогу і відбувається воно за рахунок майна дарувальника. Засобом дарування здійснюється безоплатний

перехід майна від дарувальника до того, кому дарують. Це не завжди відповідало інтересам панівного класу. В імператорську добу було встановлено правило, відповідно до якого дарування здійснювалося у формі інсинуації, тобто дарувальний акт вимагалось здійснити перед судом із занесенням до реєстру. Однак, в праві Юстиніана здійснення інсинуації вимагалось лише при даруванні на суму понад 500 золотих. Дарування на меншу суму можна було здійснити в будь-якій формі. Таким чином, пакт про дарування одержав позовний захист. Також однією із форм дарування була дарча обіцянка здійснити певне майнове надання. Вона мала обов'язкову силу тільки за умови здійснення її в формі стимуляції. Неформальна дарча обіцянка зобов'язання не породжувала. Особливістю пакту про дарування було й те, що в певних випадках дарування могло бути відмінено [1, с.348].

Договір дарування поряд із договорами купівлі-продажу, міни, довічного утримання опосередковує перехід майна (речей та майнових прав) однієї особи до іншої. Даному договору властиві деякі характерні ознаки, що дозволяють виділити його в окремий вид договорів, тому законодавець не випадково виділяє у Цивільному кодексі норми, що регулюють відносини з дарування в окремому главу [2, с.249].

Як зауважують О.В. Дзера та О.О. Грабовська, Цивільним кодексом України досить детально врегульовані відносини сторін у договорі дарування. Якщо у Цивільному кодексі УРСР містилося лише дві правові норми, присвячені договору дарування, то у Цивільному кодексі України їх вже чотирнадцять. При цьому новели у регулюванні зазначених відносин помітні вже з визначення договору дарування, яке наведене у ч.1 ст.717 Цивільного кодексу України: за договором дарування одна із сторін (дарувальник) передає або зобов'язується передати у майбутньому другій стороні (обдаровуваному) безоплатно майно (дарунок) у власність. Отже, на відміну

від ст.23 Цивільного кодексу УРСР, в якій прямо було записано, що договір дарування вважається укладеним з моменту передачі майна обдарованому, а відтак передбачався винятково реальний характер договору, за положеннями Цивільного кодексу України договір дарування може бути й консенсуальним. Так, договір дарування може мати ознаки консенсуальності у разі його укладення з обов'язком передати дарунок у майбутньому відповідно до вимог частин першої, другої ст.723 Цивільного кодексу, які передбачають обов'язкове визначення у договорі предмета дарування та певного строку виконання такого обов'язку або настання відповідної відкладальної обставини. Отже, в усіх інших випадках має діяти презумпція реальності договору дарування [3, с.342].

Договір дарування – це правочин, в силу якого одна сторона (дарувальник) передає або зобов'язується передати у майбутньому іншій стороні (обдаровуваному) майно у власність. Він опосередковує перехід майна від однієї особи до іншої, при цьому дарувальник і обдаровуваний є рівноправними суб'єктами. Договір дарування направлений на безповоротне припинення права власності у дарувальника і виникнення права власності у обдарованої особи, при цьому обдаровуваний набуває право на майно, якого раніше у нього не було. Дарувальник повинен бути власником майна, що відчужується. Договір дарування є узгодженим волевиявленням обох сторін та являє собою не тільки акт розпорядження майном власником (дарувальником), але й акт прийняття подарунку обдаровуваним. Для здійснення договору дарування необхідні як воля дарувальника, так і згода обдаровуваного, який має право відмовитися від прийняття дарунку в силу певних причин. При відсутності згоди на прийняття майна, яке не виражено ні в якій формі, такий договір не можна визнати укладеним [4].

Основу правового регулювання дарування земельних ділянок складає Цивільний кодекс

України (глава 55), що закріплює загальні положення про договір дарування, його форми, заборони, обмеження, скасування дарування й інші найважливіші положення даного інституту. Земельне законодавство не передбачає особливого порядку здійснення даних правочинів. Однак, на договір дарування поширюються всі загальні правила здійснення земельних правочинів.

На договори дарування, як і на договори купівлі-продажу, поширюються обмеження щодо можливості відповідного майна, зокрема земельних ділянок, бути предметом дарування [5, с.519]. Так, згідно з п.15 Перехідних положень до Земельного кодексу України, в редакції Закону України Про внесення змін до розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо заборони на відчуження та зміну цільового призначення земель сільськогосподарського призначення від 20.12.2011 р. № 4174-VI, до 01.01.2013 р. 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, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб. З вищезазначеного випливає, що об'єктами договору дарування земельних ділянок можуть бути лише ті земельні ділянки, на які не розповсюджується мораторій.

Особливість договору дарування, предметом якого є земельні ділянки, що відрізняє його від тих договорів, предметом яких є інше майно, полягає в тому, що згідно зі ст.125 Земельного кодексу України право власності

на ділянку виникає з моменту державної реєстрації договору дарування.

Сторонами у договорі дарування відповідно до ст.131 Земельного кодексу можуть бути громадяни та юридичні особи України, держава, територіальні громади. Укладення договорів дарування громадянами має здійснюватися з додержанням загальних правил цивільного законодавства про їх дієздатність. Відповідно до сімейного та цивільного законодавства України опікун не має права без дозволу органів опіки і піклування укласти угоди, а піклувальник – давати згоду на їх здійснення, якщо вони виходять за межі побутових. Зокрема, такими є договори дарування нерухомого майна. Юридичні особи виступають сторонами у договорі дарування в межах своєї спеціальної дієздатності.

Договір дарування допускає його укладення за посередництвом представника дарування не належить до правочинів що мають укладатися особисто. Представник повинен діяти лише на підставі нотаріально посвідченої довіреності, виданої довірительом (в якій зазначено майно, яке дарується, та ім'я обдарованого). Довіреність на укладання договору дарування, у якій не встановлено імені обдарованого, є нікчемною.

Договір про відчуження земельної ділянки, що належить подружжю на праві спільної сумісної власності, посвідчується нотаріусом за наявності письмової згоди другого з подружжя. Якщо ж з правовстановлюючого документа, свідоцтва про шлюб та інших документів видно, що зазначене майно є не спільною, а особистою власністю одного з подружжя (набуте до реєстрації шлюбу, одержане в дарунок або в порядку спадкування, здійснено поділ майна, набутого підчас перебування в зареєстрованому шлюбі, тощо, то такий правочин може бути посвідчений нотаріусом і без згоди другого з подружжя.

Відповідно з частиною другою ст.131 Земельного кодексу, укладення договору дарування, якщо хоча б одним із предметів є земе-

льна ділянка, укладається відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог Земельного Кодексу. Отже, такий правочин укладається в письмовій формі, підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

Іншими ознаками договору дарування є його безоплатність, односторонній характер та наявність згоди обдарованої особи прийняти ділянку.

Договір дарування має односторонній характер, з його укладенням у сторін, як правило, не виникають взаємні, а лише односторонні обов'язки. Щодо прав, то їх набуває лише обдаровуваний у вигляді повноважень власника стосовно прийнятого майна. Належність дарування до односторонніх договорів не позбавляє його ознак двостороннього правочину, для укладання якого необхідне волевиявлення двох сторін (дарувальника і обдарованого). Це означає, що дарування вважається здійсненим (тобто договір укладений) за наявності волевиявлення обдарованої особи, висловленого у будь-якій формі. Якщо дарунок не прийнято, договір дарування вважається не укладеним. З укладанням договору дарування фактично припиняється юридичний зв'язок між сторонами. В даному договорі присутній момент «альтернативи» у обдарованої особи – змога відмовитись чи прийняти ділянку. Підписуючи договір, обдарована особа висловлює цим свою згоду прийняти подарунок. З набуттям права власності на земельну ділянку зазначена особа бере на себе й обов'язки, пов'язані з володінням та користуванням нею, в тому числі обов'язок використовувати одержану ділянку за її цільовим призначенням [6]. Порухення визначеного ст.20 Земельного кодексу України порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для визнання правочинів щодо земельних ділянок недійсними.

Договір дарування земельної ділянки є одним із небагатьох цивільно-правових догово-

рів, що мають безоплатний характер, тобто по своїй сутності договір дарування не передбачає зустрічного задоволення дарувальника зі сторони, що обдаровується. Будь-якого роду зустрічне зобов'язання суперечить закріпленій в Цивільному кодексі України правовій конструкції дарування. Якщо ж існує зустрічна передача (речі, права, грошові суми і ін.), то такий договір не може бути визнаний даруванням. Договір дарування, укладений з порушенням вимог закону про безоплатність передання іншій стороні майна у власність, є нікчемним.

Також за договором дарування може бути встановлений і обов'язок обдаровуваного на користь третьої особи, тобто обов'язок вчинити певну дію майнового характеру (але не на користь дарувальника), а на користь третьої особи (передати грошову суму чи інше майно у власність, виплачувати грошову ренту, надати право довічного користування дарунком чи його частиною, не пред'являти вимог до третьої особи про виселення тощо). У разі порушення обдаровуваним цього обов'язку на користь третьої особи дарувальник має право вимагати розірвання договору і повернення подарунка, а якщо таке повернення неможливе, – відшкодування його вартості.

Земельні ділянки, що даруються, мають бути вільними від прав на них інших осіб, за винятком певних обмежень і сервітутів, встановлених законом чи рішенням суду.

Укладення договору дарування не виключає необхідності проведення нормативної грошової оцінки земельної ділянки з метою визначення її вартості відповідно до ст.5 Закону України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 р. № 1378-IV.

Договором дарування може бути встановлений обов'язок дарувальника передати обдаровуваному дарунок у майбутньому через певний час (у певний термін) або у разі настання відкладальної обставини. При настанні строку (терміну), який встановлено до-

говором з обов'язком передати дарунок у майбутньому, обдаровуваний має право вимагати від дарувальника передання дарунка або відшкодування його вартості.

На думку О. Яворської, невдалим є термін «відшкодування вартості». Про відшкодування може йтися як про засіб цивільної відповідальності. На думку автора, більш точнішим буде формулювання: обдарований має право вимагати від дарувальника передання дарунка або його вартості [7, с.139].

Якщо настання строку (терміну), встановленого договором дарування з обов'язком передати дарунок у майбутньому, дарувальник або обдаровуваний помре, договір дарування припиняється. Дарувальник має право відмовитися від передання дарунка у майбутньому, якщо після укладення договору його майновий стан істотно погіршився.

Саме консенсуальний характер договору дарування надає можливість, як дарувальнику, так і обдарованому в будь-який час після укладення договору відмовитися від передачі земельної ділянки в майбутньому до її прийняття на місцевості при наявності певних обставини, передбачених в ст.724 Цивільного кодексу України [8, с.152].

Дарувальник має право скасувати договір дарування нерухомих речей чи іншого цінного майна, якщо : обдаровуваний умисно вчинив злочин проти життя, здоров'я, власності дарувальника, його батьків, дружини (чоловіка) та дітей; дарунок становить для дарувальника велику немайнову цінність, а обдаровуваний створює загрозу її безповоротної втрати; через недбале ставлення до речі, що становить історичну, наукову, культурну цінність, ця річ може бути знищена або істотно пошкоджена. До вимоги про скасування договору застосовується позовна давність в один рік. У разі скасування договору дарування дарувальнику повертається дарунок у натурі.

У ст.132 Земельного кодексу України закріплено вимоги до змісту всіх договорів про



перехід права власності на земельну ділянку. Закріплені у ній умови можна визначити як істотні, тобто такі, що необхідні та достатні для того, щоб конкретний договір вважався укладеним, а отже, здатним породжувати виникнення у сторін прав та обов'язків [6].

Договір дарування земельної ділянки, як і інші правочини про перехід права власності на земельну ділянку повинні містити:

- 1) назву сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи);
- 2) вид правочину – договір дарування;
- 3) предмет договору (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо);
- 4) документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;
- 5) відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;
- 6) відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застанова, оренда, сервітути тощо);
- 7) вартість майна, яке дарується;
- 8) права та обов'язки сторін;
- 9) кадастровий номер земельної ділянки;
- 10) момент переходу права власності на земельну ділянку.

Додатком до договору дарування земельної ділянки приватної власності, є державний акт на право власності на земельну ділянку, що відчужується (або відчужувалась).

За наявності спорів щодо земельних ділянок (спори щодо кордонів, щодо приналежності чи іншій особі і т. ін.), виконання правочину по обміну неможливе. У договорі повинно бути зазначено, які права третіх осіб поширюються на обмінювані земельні ділянки на їхню частину (право оренди, право тимчасового користування, право застави, право сервітути і ін.).

Отже, договір дарування земельної ділянки можна визначити, як цивільно-правовий договір, згідно з яким одна сторона (даруваль-

ник) передає або зобов'язується передати у майбутньому другій стороні (обдаровуваному) безоплатно (дарунок) земельну ділянку у власність, який укладається в письмовій формі, підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Підпригора О. А. Римське приватне право : підруч. [для студ. юрид. спец. вищих навч. закл.] / О. А. Підпригора. – Вид. 3-є. перероб. та допов. – К. : Ін Юре, 2001. – 440 с.
2. Цивільне право : підручник : у 2 т. Т. 2 / В. І. Борисова (кер. авт. кол.), Л. М. Баранова, Т. І. Бегова та ін. ; за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. – Х. : Право, 2011. – 816 с.
3. Цивільне право України. Особлива частина : підручник / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданіка. – 3-тє вид., перероб. і допов. – К. : Юрінком Інтер, 2010. – 1176 с.
4. Договір дарування, Науково-практичний коментар до Цивільного кодексу України, Апеляційний правовий портал [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://apelyacia.org.ua/node/6582,6582>.
5. Харитонов Є. О. Цивільне право України : підручник / Є. О. Харитонов, О. І. Харитонова, О. В. Старцев. – Вид 3, перероб. і доп. – К. : Істина, 2011. – 808 с.
6. Долинська М. С. Договори щодо розпорядження земельними ділянками / М. С. Долинська // Юридичний журнал № 11/2006 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=2459>.
7. Яворська О. С. Особливості дарування як способу безвідплатного передання майна у власність / Яворська О. С. // Вісник Львівськ. ун-ту. Серія юридична. – 2008. – Вип. 46. – С. 135–143.
8. Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине :

науч.-практ. пособие / И. И. Каракаш. – К. : | Истина, 2004. – 216 с.

*Долинська М. С. Особливості нотаріального посвідчення договору дарування земельної ділянки / М. С. Долинська // Форум права. – 2012. – № 1. – С. 269–274 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2012-1/12dmczd.pdf>*

Розглянуто актуальні проблеми правового регулювання зобов'язальних відносин, які виникають з договору дарування. З'ясовано особливості договору дарування. Розглянуто порядок нотаріального посвідчення договорів дарування земельних ділянок.

\*\*\*

*Долинская М.С. Особенности нотариального удостоверения договоров дарения земельных участков*

Рассмотрены актуальные проблемы правового регулирования обязательственных отношений, возникающих из договора дарения. Выявлены особенности договора дарения. Рассмотрен порядок нотариального удостоверения договоров дарения земельного участка.

\*\*\*

*Dolynska M.S. Feature's Notarization of Contracts of Donation of Land*

Topical problems of legal regulation of obligation relations arising from the contract of donation are considered. Clarify the features of the donation contract. The author examined the order of notarization of contracts donation of land.