



Земельна ділянка – цінний подарунок

На даний час в Україні діє мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення, тобто заборона на здійснення купівлі-продажу та дарування земельних ділянок сільськогосподарського призначення, в тому числі земельних ділянок, виділених в натурі власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства. На час дії мораторію земельний пай неможливо було продати або подарувати, але при цьому можна було передавати у спадок і здавати в оренду.

З 1 липня 2021 року набирає чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», у зв'язку з чим дозволяється відчуження, в тому числі, дарування земельних ділянок.

Договір дарування земельної ділянки сільськогосподарського призначення укладається в письмовій формі і підлягає **обов'язковому** нотаріальному посвідченню. При укладенні договору дарування, у нотаріуса, повинен бути присутній як дарувальник так і обдарований, оскільки їх присутність є обов'язковою умовою для посвідчення даного договору.

Щоб нотаріально оформити договір дарування земельної ділянки, нотаріусу необхідно надати наступні документи:

- паспорт та ідентифікаційний код кожного з учасників угоди. Якщо земля буде даруватись неповнолітній особі – необхідно пред'явити свідоцтво про народження та дозвіл опікунського органу, а також письмову згоду батьків на укладення даного договору;
- документ, який підтверджує право власності на землю(держакт, свідоцтво про право власності чи на спадщину тощо);
- витяг з Державного земельного кадастру;
- відомості про грошову оцінку земельної ділянки.

Відомості про нормативну грошову оцінку певної ділянки можна отримати в центрі надання адміністративних послуг, або у Державному земельному кадастрі. Під час укладання договору дарування землі нормативна грошова оцінка земельної ділянки прямо впливає на розмір оподаткування.

Оподаткування за оформлення договору дарування земельної ділянки містить три рівні:

- перший – землю у дар приймають найближчі родичі;
- другий – земля відходить не близькому родичеві;

- третій – земельну ділянку у подарунок приймає, або дарує нерезидент України.

Якщо землю у подарунок приймає близький родич (діти, батьки, чоловік або дружина), така угода не оподатковується. Також звільняються від оподаткування особи з інвалідністю I групи, діти-сироти та неповнолітні, які позбавлені батьківського піклування.

Коли договір дарування оформлюють на не близького родича або на зовсім чужу людину, під час укладення даної угоди обдарованому доведеться сплатити 5% від вартості землі і військовий збір – 1,5%.

Якщо ж земельне угіддя за угодою дарування переходить до нерезидента, або від нерезидента, то навіть незважаючи на те, що вони можуть бути родичами, треба сплатити податки. А це – 18% від вартості земельної ділянки і військовий збір – 1,5%.

У статті 125 Земельного кодексу України зазначено, що право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації цих прав.

Нотаріус, засвідчуючи договір дарування земельної ділянки, обов'язково в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно самостійно реєструє на нового власника право власності. Тобто, **обдарований відразу стає повноправним власником земельної ділянки і немає необхідності додатково реєструвати своє право власності в будь-яких інших органах.**

Також варто пам'ятати, що дарувальник, протягом року, має право вимагати через суд розірвання договору дарування нерухомих речей чи іншого особливо цінного майна у наступних випадках:

- якщо людина, яка прийняла землю в дарунок, учинила щодо дарувальника або членів його сім'ї злочин;
- якщо обдарований неналежно поводить із земельним угіддям, використовує його не за цільовим призначенням і це загрожує втратою земельної ділянки.
- якщо під час підписання дарувальної угоди на обдарованого покладалися зобов'язання щодо третьої сторони і він їх не виконав.

У разі розірвання договору дарування обдарований зобов'язаний повернути дарунок в натурі. **Довідково: Резидент** – це фізична особа, яка має місце проживання в Україні, **громадяни-нерезиденти** – це іноземці, громадяни України, особи без громадянства, які мають постійне місце проживання за межами України, у тому числі ті, які тимчасово перебувають на території України.

Нагадуємо, що за безоплатною правовою допомогою можна звернутися до Біляївського бюро правової допомоги за адресою: м. Біляївка, вул. Кіпенко, 6 каб.1 (будівля РАЦС) або телефонами (04852) 2-12-22 або 093-241-98-07..