

Правочини із земельними ділянками

Найбільш популярними правочинами, пов'язаними з набуттям прав на земельну ділянку, є договори дарування, купівлі-продажу, користування (оренди, суперфіцію, емфітевзису, застави тощо).

За договором дарування земельної ділянки одна сторона (дарувальник) передає або зобов'язується передати в майбутньому другій стороні (обдаровуваному) безоплатно земельну ділянку (дарунок) у власність. В результаті укладення договору дарування право власності на земельну ділянку дарувальника припиняється і виникає право власності в обдаровуваного. При цьому обдаровуваний не здійснює будь-які дії в інтересах дарувальника.

За договором купівлі-продажу земельної ділянки одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати земельну ділянку у власність другій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов'язується прийняти земельну ділянку і сплатити за неї певну грошову суму. Предметом такого договору може бути земельна ділянка будь-якого цільового призначення, однак тут варто зазначити, що право купувати та продавати земельні ділянки сільськогосподарського призначення громадяни України отримують лише з 1 липня 2021 року, тобто з дня набрання чинності Законом № 552-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення». Це стосується земельних ділянок, які призначені для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, або які є виділеними в натурі власникам земельних часток (паїв) для особистого селянського господарства, або які є земельною часткою (паєм).

Договори користування:

- згідно з Законом України «Про оренду землі» **договір оренди землі** - це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку за умовами договору та вимогами земельного законодавства;

- за **договором емфітевзису** (користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб) власник земельної ділянки зобов'язаний не перешкоджати землекористувачеві здійснювати його права, а землекористувач зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом, ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, підвищувати її родючість, застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації;

- за **договором суперфіцію** (користування земельною ділянкою для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель) землекористувач зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою, наданою йому для забудови, інші платежі, встановлені законом, а також використовувати земельну ділянку за її цільовим призначенням.

Відповідно до Земельного кодексу України земельні ділянки, які належать громадянам та юридичним особам на праві власності, можуть передаватися у **заставу**. Земельна ділянка, що перебуває у спільній власності, може бути передана у заставу за згодою усіх співвласників. Передача в заставу частини земельної ділянки здійснюється після виділення її в натурі (на місцевості). Заставодержателем земельної ділянки сільськогосподарського призначення та прав на неї (оренди, емфітевзису) можуть бути лише банки, які відповідають вимогам, установленим законами України.

Отримати юридичну консультацію або роз'яснення з правових питань можна:

- звернувшись до Літинського бюро правової допомоги за адресою: смт. Літин, вул. Героїв Чорнобиля, 17. тел.(04347) 2-04-54

— за безкоштовним телефоном системи БПД 0 800-213-103

— у приватному чаті системи БПД у Телеграм <http://legaid.gov.ua/telegram.html>

— написавши на електронну пошту центру з надання БВПД (адреси можна дізнатися за посиланням <https://www.legaid.gov.ua/tsentry/>)