

Как грамотно заключить договор дарения доли земельного участка?

[Главная](#) » [Земля](#) » Как правильно заключить договор дарения доли земельного участка?



Законодательство наделяет каждого владельца недвижимого имущества правом передавать находящийся у него в собственности объект в распоряжение другому лицу на условиях безвозмездности. Собственник имущества имеет возможность отдать в дар объект целиком или в определенной части. Если объектом собственности является участок земли, то владелец вправе подарить долю этого участка.

В результате заключения договора дарения и передачи права собственности, одариваемый может производить с участком любые действия (подарить, оставить в наследство, продать). При безвозмездной передаче доли земельного участка законодательство не предъявляет к дарителю требований по выделению объекта дарения в натуре.

Договор дарения доли земельного участка

Принципы заключения договора дарения доли земельного надела, идентичны оформлению договора дарения земельного надела в целом.

Вместе с тем, при передаче в дар части недвижимого имущества учитывайте ряд существенных особенностей: необходимо указание точных характеристик передаваемой доли земли, местонахождения, размера передаваемого участка.

Договор дарения доли земельного надела должен содержать следующую информацию:

- указание на вид договора и передаваемое имущество;
- дата составления;
- наименование сторон сделки (ФИО, адрес проживания, паспортные данные);
- характеристика объекта наследования (конкретная часть земли, передаваемая в дар – 1/2, 2/3, сведения из кадастрового учета, общий размер участка и размер передаваемой доли, указание на свидетельство о собственности, целевое использование (при наличии));
- сведения о постройках, расположенных на участке земли (если таковые имеются);
- справка об оценочной стоимости земельного надела и доли, передаваемой в дар;
- обязательства сторон по договору (кроме обязанностей передать и принять имущество в дар, в этом пункте указывают обязанности по оплате расходов на оформление сделки);
- способ принятия объекта дарения (предоставление доли происходит по акту приема-передачи);
- ответственность сторон сделки;
- срок договора и возможность досрочного расторжения;
- способ урегулирования конфликтных ситуаций и спорных вопросов;
- порядок исполнения условий договора в случае непредвиденных обстоятельств.
- подписание договора сторонами сделки.

Для оформления договора на безвозмездную передачу доли земельного участка, потребуются следующие документы:

- кадастровый паспорт на земельный надел, часть которого передается в дар (при его отсутствии, оформляйте данный документ в Росреестре);
- документ, устанавливающий право собственности на объект дарения;

- согласие владельцев других долей земельного участка или согласие супруга (супруги) дарителя;
- справка об отсутствии ограничений на распоряжение земельным участком.

В случае, если при заключении договора присутствует представитель одной стороны (вместо участника сделки), его права должны быть оформлены нотариальной доверенностью.

В случае владения участком земли на праве совместной собственности получите согласие на дарение со стороны супруга (супруги). Если земельный надел приобретен до вступления в брак (куплен, получен в наследство, подарен и т. д.), согласие второго супруга не требуется.

Разрешение супруга на передачу в дар имущества, находящегося в совместной собственности должно быть оформлено нотариально. Госпошлина в данном случае составит в среднем одну тысячу рублей.

Участок, на котором отсутствуют объекты строительства, передается по упрощенной стандартной схеме. Ситуация осложняется, если на передаваемом участке земли присутствуют жилые объекты.

В таком случае для правомерной передачи доли земельного надела необходимо собрать все правоустанавливающие документы на жилой дом.

Зачастую ситуация по передаче в дар земли осложняется наличием обременения на объект строительства (запрещается сносить объект или возникает необходимость проведения реконструкции).

Если даритель оформляет безвозмездную передачу в дар земельного надела, на котором возведен дом, то необходимо получение согласия всех других собственников жилого дома, а также согласие второго супруга.

При расчете налоговых платежей за подаренное имущество в

налогооблагаемую базу войдет не только стоимость участка, но и жилого дома. Сумма обязательного платежа будет рассчитана из учета кадастровой стоимости каждого объекта.

При наличии объектов строительства на передаваемом земельном участке, вознаграждение услуг нотариуса рассчитывайте исходя из общей стоимости недвижимого имущества (земельного участка и жилого дома).

Если вы приняли решение оформить дарственную на часть земельного надела, то проведите следующие действия:

- подготовьте комплект документов на земельный участок (правоустанавливающие и сведения из кадастрового учета);
- оформите договор дарения (при желании его можно заверить нотариально);
- пройдите регистрацию перехода права собственности в Росреестре.

Дарственная на часть земельного надела оформляется в простой письменной форме. Большинство одариваемых настаивают на заключении договора дарения в нотариальной конторе. Нотариально заверенный документ дает приобретателю земельного участка уверенность, что его право не будет оспорено другими претендентами на получение земли.

Стоимость удостоверения договора на безвозмездную передачу доли в земельном участке составит 0,5% от суммы договора. Оформление сделки дарения может провести любой нотариус, в данном случае территориальный признак не играет роли.

Непосредственная передача земельного участка происходит в рамках акта приема. В акте укажите характеристики и состояние передаваемого участка, чтобы избежать претензий со стороны одариваемого в дальнейшем.

В акте приема-передачи указывается следующая информация:

- наименование сторон сделки (ФИО, паспортные данные,

- место регистрации);
- дата составления документа;
- характеристика земельного надела и его текущее состояние;
- фиксируется факт передачи доли (даритель передал, а одариваемый принял);
- количество составленных подлинников документа.

Новый владелец станет полноправным хозяином части земли только после государственной регистрации права собственности и получения соответствующего свидетельства. С этой целью подавайте обращение в службу Росреестра по месту расположения участка земли.

К заявлению приложите документы, подтверждающие безвозмездную сделку по передаче доли земельного надела:

- договор дарения;
- акт, подтверждающий передачу части земли;
- документ, доказывающий оплату госпошлины.

В случае невозможности личного присутствия при подаче документов действующим законодательством разрешена передача обращения через представителя, почтовым отправлением или с использованием сети интернет (через сайт государственных услуг).

Однако наиболее распространенный способ подачи заявлений на регистрацию недвижимости – через многофункциональные центры. Срок рассмотрения документов, поданных через МФЦ составляет 14 дней, в то время как в службе регистрации процедура оформления права собственности займет не менее месяца.

Стоимость дарения доли земельного участка

Процесс оформления сделки по дарению имущества потребует материальных затрат. Наиболее значительную часть расходов

составят налоги. Это актуально, когда дарение осуществляется между гражданами, не состоящими в кровном родстве. Они обязаны заплатить платеж в размере 13% от стоимости полученного имущества. Иностранным гражданам придется оплатить 30% от суммы сделки.

Близкие родственники (дети, родители, бабушки, дедушки, сестры, братья) и супруги освобождены от уплаты налога на подаренное им имущество.

Кроме расходов на уплату налоговых платежей, законодательством предусмотрен обязательный платеж в виде госпошлины в размере 300 рублей за внесение сведений об участке земли. Для юридических лиц сумма госпошлины составит 600 рублей.

Кроме того, новый владелец будет обязан заплатить 2 тысячи рублей за выдачу свидетельства, подтверждающего его права в качестве собственника доли земельного участка. Организации должны заплатить 22 тысячи рублей за предоставление данного документа.

Размер вознаграждения нотариусу определяется исходя из набора услуг, которым захотят воспользоваться участники сделки (составление договора, удостоверение копий и т. д.).

За нотариальное заверение договора дарения надо быть готовым заплатить не менее 300 рублей. В случае помощи нотариуса при составлении и разработке проекта договора придется заплатить не менее 2 тысяч рублей.