

Как оформить дарственную на земельный участок?



Оформление передачи земельного участка по договору дарения существенно отличается от других сделок по отчуждению недвижимого имущества. Прежде всего, законодательством предъявляются особые требования к составу документов при составлении дарственной. Также в данной ситуации немаловажным нюансом является степень родственных связей между дарителем и одариваемым.

Как оформить договор дарения земельного участка

Передать имущество в дар другому лицу вправе только его владелец. Таким образом, при оформлении дарственной необходимо подтверждение прав собственности хозяина участка. После передачи земельного надела другому лицу в безвозмездном порядке осуществляется также и переход права собственности.

Если на участке возведены строения (жилой дом, дача, баня и т. д.), то подарить участок, не передав права на постройки, невозможно.

Собственник, при наличии желания подарить участок земли другому лицу, обязан в дарственной также указать необходимость предоставления одариваемому построек, расположенных на участке. В противном случае, сделка будет признана недействительной. Данное требование закреплено нормами земельного законодательства.

Владелец участка вправе передать в дар часть (долю) участка. При данных обстоятельствах разрешение других собственников участка на оформление дарственной не требуется.

Законодательством ограничен субъектный состав дарителей. Установлен запрет на передачу в дар имущества, собственниками которого являются малолетние дети и недееспособные граждане. В качестве одариваемого не может выступать должностное лицо, если участок принимается в качестве благодарности за работу.

Оформить договор дарения можно следующими путями:

- самостоятельно разработать форму дарственной с учетом требований законодательства или воспользоваться готовым типовым бланком (скачать на юридических сайтах);
- при участии нотариуса оформить дарственную передачу земельного участка;
- с помощью квалифицированных юристов, обладающих специальными знаниями по вопросам грамотного оформления сделок, направленных на отчуждение объектов недвижимости.

Наиболее удобный и распространенный вариант оформления дарственного договора – это посещение нотариуса. Нотариальное закрепление прав дарителя и одариваемого позволит избежать возможных неприятностей в дальнейшем при оспаривании сделки со стороны других претендентов на объект дара. Также в случае порчи или потери документа, подтверждающего факт проведения сделки по дарению, можно запросить дубликат в нотариальной конторе.

Алгоритм действий по грамотному оформлению дарственной на земельный надел следующий:

- выберите наиболее удобный способ подготовки документов (своими силами, с привлечением опытных юристов, в присутствии нотариуса);
- подготовьте документы, доказывающие ваши права собственника на объект дара (свидетельство о наследстве, выписка из ЕГРН, договор купли-продажи и т. д.);
- составьте договор дарения (в тексте укажите контактную информацию сторон сделки, акцентируйте внимание на

безвозмездный характер сделки, опишите подробно объект дарения и сроки передачи имущества в дар);

- подайте заявление в территориальный орган службы Росреестра о проведении регистрационных действий и приложите вышеуказанные документы;
- получите подтверждение из органа регистрации о переходе права собственности на земельный участок в порядке наследования (выписка из Единого реестра).

При определенных обстоятельствах в случае возникновения сомнений в адекватности действий дарителя, сотрудники службы государственной регистрации вправе дополнительно запросить справку, доказывающую дееспособность лица, передающего в дар землю.

Договоры дарения, также как и все остальные документы по отчуждению права собственности на земельный участок подлежат обязательной регистрации. Без регистрационных действий дарственная признается недействительной. Право собственности остается у дарителя, а после смерти переходит к его правопреемникам. В данном случае договор дарения, не прошедший государственную регистрацию в службе Росреестра во внимание не будет принят.

В содержание договора дарения на земельный участок укажите следующую информацию:

- наименование и контактную информацию и паспортные данные сторон сделки;
- точные характеристики предмета дарения (месторасположение участка, размер площади, целевое предназначение земли, сведения согласно данным кадастрового учета);
- правовое основание дарителя на владение передаваемым участком земли (отсутствие долговых обязательств, предметом залога по которым является земельный участок);
- обязательное акцентирование на безвозмездный характер сделки (при указании цены договора, сделка будет

- признана недействительной);
- подтверждение адекватности действия дарителя (отсутствие оснований для признания недееспособным);
- собственноручные подписи сторон;
- дата составления документа и срок передачи прав на участок земли.

Есть еще немаловажный нюанс, почему лучше сделку по дарению проводить в присутствии нотариуса. Поскольку при переоформлении прав на недвижимость нотариус удостоверяет факт добровольной передачи имущества дееспособным лицом.

Нередко возникают случаи, когда даритель меняет свое решение в отношении отчуждения, принадлежащего ему имущества, и в процессе судебного заседания заявляет о недействительности сделки. Среди доказательств недобросовестными дарителями приводятся аргументы в отношении принудительного характера передачи имущества или обосновываются факты недееспособного состояния. Таким образом, заключение сделки в присутствии нотариуса позволит обезопасить одариваемого от дальнейших действий по оспариванию его прав.

Чтобы правильно и юридически грамотно оформить дарственный документ на участок земли, подготовьте документацию:

- обосновывающую ваши права в качестве собственника имущества;
- характеризующую земельный участок согласно данным кадастрового учета и сведениям межевого плана;
- доказывающую оплату всех необходимых налоговых отчислений по земельному участку;
- согласие супруга (супруги) дарителя на сделку, направленную на отчуждение совместно нажитого имущества.

Нотариальная регистрация договора не является обязательным условием для сторон сделки. Однако в целях обеспечения гарантий своих прав опытные юристы все же рекомендуют воспользоваться услугами нотариуса.

Для удостоверения договора дарения на земельный участок в присутствии нотариуса подготовьте следующие документы:

- три оригинала дарственной (по одному экземпляру каждой стороне и один вариант документа хранится в нотариальной конторе);
- паспорт кадастрового учета земельного участка;
- межевой план;
- справка из БТИ о наличии или отсутствии строений, расположенных на участке;
- документы, удостоверяющие права собственника на владение землей.

Стоимость услуг нотариуса определяется исходя из родственных связей между дарителем и одариваемым.

Для близких родственников (дарение оформляется на супруга, ребенка, внука, родителей) установлены следующие тарифы:

- 3 тыс. рублей и 0,2% от стоимости участка, не превышающей 10 млн. рублей;
- 23 тыс. рублей и 0,1% от стоимости участка, превышающей 10 млн. рублей (предельная сумма тарифа составляет 50 тыс. рублей).

В случае оформления дарственной на граждан, не состоящих в близком родстве с дарителем, в расчет принимаются следующие расценки:

- 3 тыс. рублей и 4% от стоимости участка не более 1 млн. рублей;
- 7 тыс. рублей и 0,2% за наделы земли, стоимость которых не превышает 10 млн. рублей;
- 25 тыс. рублей и 0,1% от стоимости участка, стоимостью более 10 млн. рублей (максимальный тариф 100 тыс. рублей).

Также следует учесть, что кроме установленного законодательством тарифа участники сделки оплачивают

техническую работу нотариуса (разработку бланков договоров, копии документов и т. д.).

Регистрация договора дарения земельного участка в Росреестре

В службы Росреестра подается официальное заявление о регистрации перехода права собственности на землю и идентичный пакет документов, который предоставлялся нотариусу (договор дарения, кадастровый паспорт, план обособления земельного надела, справка об отсутствии задолженностей по налогам). Пакет документов даритель и одариваемый вправе подать лично, воспользовавшись услугами МФЦ, посредством почты России и через представителя, права которого уполномочены нотариальной доверенностью.

Государственная пошлина за регистрационные действия составляет 2 тыс. рублей для граждан и 20 тыс. рублей для организаций. При передаче в дар земель, относящихся к сельскохозяйственным территориям, размер госпошлины определен законодательством в сумме 350 рублей.

Документ об оплате государственной пошлины необходимо приложить к пакету документов, направляемых на регистрацию. Проверив все представленные документы, сотрудник Росреестра выдает расписку в их получении с указанием даты завершения регистрационного процесса.

Подтверждение перехода права собственности на подаренный земельный участок гражданин вправе получить в срок не позднее 30 дней с даты подачи документов. Как правило, в настоящее время в качестве документа, подтверждающего права собственности выдается выписка из Единого реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

После получения документа подтверждающего ваше право собственности, вы становитесь полноправным хозяином земельного

надела и можете распоряжаться им по своему усмотрению.