

# Как переоформить земельный участок на другого человека и на родственника?



В современном мире не составляет труда продать или купить земельный участок. Однако, вопрос о том, как правильно его зарегистрировать, интересует многих. Самые большие трудности вызывает смена владельца участка. Именно об этом мы и поговорим в настоящей статье.

## Основания переоформления земли на другого человека

Чтобы обратить земельный участок в собственность, необходимо наличие не только правоустанавливающих документов, но и удостоверяющих право собственности. Также необходимо составление гражданского договора о заключении сделки между сторонами.

**К таким сделкам законодатель относит:**

- безвозмездную передачу участка (дарение);
- возмездную передачу земли (купля-продажа).

После того, как определен вид сделки, необходимо составить гражданский договор, в котором прописываются условия передачи земельного участка.

**Оформлять процедуру передачи участка необходимо в соответствии с требованиями Федерального закона № 122-ФЗ от 27.07.97 г. Для этого необходимо обратиться в современный многофункциональный центр, предоставить все требуемые документы, а по истечении установленного срока получить документ о регистрации участка**

## **земли на нового владельца.**

Передача земельного участка в собственность другому лицу (физическому или юридическому) возможна только в том случае, если у передающей стороны имеется уже оформленное право собственности. Во всех других ситуациях переоформление участка, на котором уже расположены строения, происходит приобретении права на эту недвижимость.

В независимости от близости родства между лицами, передающими право собственности, в таких случаях законодатель не допускает прямого переоформления. Передать имущественное право на собственность можно только составив соответствующий правовой договор.

### **Документы для переоформления**

**Для того, чтобы переоформить земельный участок, необходимо предоставить в регистрационную организацию необходимый пакет документов, а именно:**

- удостоверение личности обеих сторон договора (паспорта);
- если интересы одной из сторон представляет поверенный, то необходима нотариально заверенная доверенность;
- три экземпляра договора о заключении имущественной сделки;
- регистрационное свидетельство на право собственности;
- подтверждение права владения земельным участком;
- кадастровый паспорт участка, участвующего в сделке;
- квитанция о том, что уплачена госпошлина.

Для такого рода имущественных сделок госпошлина установлена в 2000 рублей. Установленный законодателем срок для внесения изменений в реестр недвижимости и выдачи документов составляет 21 день (без учета выходных и праздников).

**По истечении этого времени новому владельцу выдаются:**

- договор сделки, заверенный соответствующим органом;

- свидетельство о регистрации права собственности;
- кадастровый паспорт.

**Для того, чтобы с использованием договора продажи переоформить участок на нового владельца, необходимо учитывать несколько обязательных условий:**

- земельный участок, являющийся предметом договора, должен иметь кадастровый номер;
- при продаже лицо, отчуждающее собственность, обязано уведомить покупателя о том, наложены ли на землю какие-либо обременения (объект судебного разбирательства, залог по кредиту и т. д.).

Для того, чтобы максимально обезопасить и покупателя, и продавца, предусмотрено подписание имущественного договора прямо в Росреестре. Так соответствующий сотрудник, представляющий интересы государства, перед тем как принять договор для регистрации, обязательно удостоверяет личности представителей каждой из сторон сделки. Это необходимо в первую очередь для того, чтобы не допустить мошеннические действия.

**Для регистрации права собственности необходимо кроме самого имущественного договора в трех экземплярах (копия каждой из сторон и копия в Росреестр) предоставить такие документы:**

- паспорт представителя каждой стороны;
- документ, дающий право владения продавцу (договор дарения, приватизации, регистрационное свидетельство);
- кадастровый паспорт объекта сделки;
- нотариальная доверенность, в случае, если в сделке участвует представитель;
- оплата госпошлины.

**Когда переоформление права собственности на земельный участок происходит между физическими лицами, размер госпошлины установлен в размере 2 тысяч рублей. Законодателем регламентирован срок на оформление государственным органом**

**правоустанавливающих документов – 21 рабочий день.**

Затем оригиналы переданных для регистрации документов возвращаются сторонам, а новому собственнику выдается выписка из единого государственного реестра недвижимости и кадастровый паспорт. Также и продавцу, и покупателю передаются заверенные копии имущественного договора, заверенного установленным образом.

Часто при оформлении земельного участка может возникнуть вопрос, а можно ли избежать уплаты налога в размере 13% кадастровой стоимости земли. Да, законодатель дает такую возможность – оформить договор дарения. Однако, если условия передачи права собственности в безвозмездном порядке будут нарушены, то в последующем могут быть очень неприятные инциденты, результатом которых может стать отмена договора в судебном порядке или же привлечение к ответственности за неуплату налогов.

**Перед тем, как принять окончательное решение о способе оформления права собственности, необходимо учесть родственные связи между сторонами сделки. Если земля получается от близкого родственника, то дарение будет идеальным способом для ее оформления.**

Для регистрации договора дарения в государственных органах необходим тот же пакет документов, что и при регистрации договора купли-продажи. Но в отличие от договора купли-продажи, в дарственную могут быть включены различные нематериальные условия.

Например, даритель обязывает одариваемого в течение ближайших пяти лет построить на участке дом, или то, что договор дарения вступит в силу только после заключения одариваемого официального брака, или лицо, отторгающее землю, обязывает ее нового владельца получить высшее образование. Таких условий, внесенных в договор, может быть несколько, однако каждое из них должно носить строго нематериальный характер.

# **Переоформление земельного участка на другого человека после смерти**

Порядок действий при оформлении участка в собственность после гибели предыдущего владельца имеет несколько особенностей. Земельный участок, который оформлен в собственность в соответствии с нормами Закона, после кончины владельца переходит в наследство его родственникам. Порядок приоритета получения наследства регламентирован в Гражданском Кодексе РФ.

**Если родственники умершего не могут прийти к общему решению и на землю претендуют несколько человек, то можно заключить соглашение, которое допускает:**

- долевая собственность;
- выкуп некоторыми наследниками;
- выкуп единственным наследником всех долей;
- отказ части наследников вступить в наследство.

**В случае, когда соглашение не оформлено, то все наследники владеют землей без выделения долей.**

Для установления права на собственность необходимо обратиться в МФЦ со всеми документами на землю и документами о вступлении в наследство. Также требуется и оплата госпошлины в размере 2000 рублей.

## **Как переоформить земельный участок на родственника**

Естественно, каждый человек, желающий отдать свою землю кому-то из близких, боится, что при переоформлении придется потратить не только много времени, но и денег. Однако, законодатель позволяет избежать выплаты налогов, если производится процедура дарения.

**Когда такой договор заключен, то участок земли отчуждается во**

## **владение новому собственнику безвозмездно.**

Для такой процедуры необходимо в соответствующие инстанции предоставить правоустанавливающие документы собственника (свидетельство о регистрации права, договор купли-продажи, наследования). Также потребуются предоставление кадастрового паспорта участка, техническую документацию на все строения, находящиеся на участке.

После регистрации договора дарения в государственном органе, новому владельцу участка выдается свидетельство о регистрации права собственности и он может распоряжаться новоприобретенным участком по своему усмотрению.