

Как правильно оформить дарственную на землю?



Передача земельного участка в дар другому лицу должна осуществляться в соответствии с установленными правилами, во избежание возникновения в дальнейшем проблем. Поэтому необходимо знать основные правила оформления этого документа.

Как правильно оформляется дарственная на землю?

На сегодняшний день в соответствии с гражданским законодательством РФ предусматривается, что граждане могут оформлять договор дарения в обычной, письменной форме без заверения его у нотариуса.

На документе должно быть только две подписи участников процедуры дарения. Но с точки зрения юриспруденции, такой документ лучше все же нотариально заверить, поскольку это даст возможность решить множество проблем, которые могут возникнуть в дальнейшем. К примеру, если по каким-то причинам был утерян оригинал договора дарения, то благодаря тому, что он был заверен у нотариуса, владельцу можно намного проще получить дубликат. Поскольку у нотариуса остается копия этого документа.

Нотариус, перед заверением этого документа, в обязательном порядке должен убедиться:

- Что стороны, совершаемые акт дарения — дееспособны;
- Осведомлены ли они о последствиях и обязанностях, возлагаемых на них после подписания этого документа;
- Не было ли на них оказано воздействие со стороны других заинтересованных лиц.

Кроме этого, нотариус оказывает помощь для правильного составления дарственного документа, поэтому его услуги платные. За предоставление такой услуги нотариусу необходимо будет оплатить в соответствии с установленным в законодательстве тарифу.

Согласно статье 22.1, пункт 1 «Основ законодательства о нотариате», за нотариальное заверения дарственного документа между родственниками, нотариусу необходимо выплатить 0,3% от общей суммы договора, а также еще нужно оплатить стоимость оказания юридической консультации. Если же сделка осуществляется между посторонними людьми, то в такой случае, оплата будет составлять 1% от общей суммы договора, а также плата за оказание юридической помощи.

Чтобы верно составить договор дарения между гражданами необходимо выполнить требования подготовки документов в соответствии ст. 527 ГК Российской Федерации.

Для этого необходимо подготовить такой пакет документов:

- Предоставляется паспорт (оригинал и копию) обеих сторон;
- Обязательным должно быть наличие свидетельства, которое подтверждает право на дарственную собственность;
- Наличие кадастрового плана, где должна быть указана его стоимость. Оригинал и копия этого документа должны быть заверены в земельном комитете;
- Если дарственный земельный участок имеет несколько собственников, то необходимо предоставить заверенные у нотариуса документы, что они не имеют никаких возражений;
- Могут быть и другие документы, к примеру, свидетельство о рождении, браке.

Договор дарения являет собой один из наиболее распространенных способов передать земельный участок кому-то из родственников. В случае заключения договора дарения между близкими людьми (супруги, дети, родители, а также братья и сестры)

законодательством предусматривается льготный порядок.

То есть, родственник, что получает земельный участок в дар, освобождается от уплаты установленного подоходного налога, который должен быть уплачен в обязательном порядке и составляет он 13% от общей суммы стоимости земельного участка. Но льготы не распространяются на родственников, что имеют более дальние связи. Они обязаны выплачивать подоходный налог, сумма, которого определяется степенью родства. Это касается, к примеру, оформления дарственного имущества на племянников или внуков.

Если же оформление предусматривает передачу имущества дарением чужому гражданину, то уплата предусмотренного подоходного налога должна быть осуществлена на общих основаниях. То есть сумма этого налога будет составлять 13% от общей суммы стоимости земельного надела.

Согласно закону от 1 марта 2003 года, дарственный документ оформляется в письменном виде без нотариального заверения и не обязательно регистрировать его в организации государственного Росреестра. Но обратиться все же придется, поскольку необходимо будет зарегистрировать факт передачи земельного участка от одного лица к другому.

Для этого нужно предоставить соответствующие документы:

- Паспортные данные участников, что совершают сделку;
- Обязательным должно быть наличие заявления о регистрации;
- Договор дарения составленный в трех экземплярах;
- Кадастровый паспорт на дарственный участок;
- Квитанция уплаты госпошлины (350 руб., если участок предназначается для садоводства или огородничества, или 2000 руб. – если земельный надел будет использоваться для других целей);
- Необходимо предоставить свидетельство, подтверждающие владение дарственным участком;

- Разрешительные документы других собственников, если такие имеются.

На основании этих документов орган Росреестра может переоформить документы на нового владельца земельным участком.