

Как правильно оформить договор дарения доли земельного участка?



В современном мире земельный участок приобретает все более заметную ценность. Подарить участок земли или его часть кому-то становится в порядке вещей. Учтите, что существует разница при оформлении участка земли в дар родственнику и чужому человеку. Изучите особенности передачи права собственности на землю путем дарения, особенно на долю в земельном участке.

Что такое доля земли по закону

Чтобы вывести определение доли земельного участка, необходимо четко представлять, что такое долевая собственность. Соответственно, долей земельного участка называется сформированная часть территории земли, выделенная в натуре из общей территории с присвоением конкретных границ либо стоимость доли участка, выраженная в конкретной сумме, рассчитанной от стоимости всего участка в соответствии с размером части выделенной территории.

Денежный вариант расчета доли участка земли применяется при делении участка, который не разрешен к выделению доли в натуре. Суть понятия долевой собственности на сегодняшний день регулируют нормы Гражданского кодекса. Однако, в законе нет строго зафиксированного определения этому понятию. Предполагается лишь наличие такого варианта собственности.

Если участок находится в общей собственности граждан, то выделение доли из этого участка предполагает собой применение норм ГК РФ, указанных в статье 245, так как в таком случае доля земли будет восприниматься как долевая часть имущества,

которым распоряжаются на правах долевой собственности.

Знайте, что в России Гражданский кодекс содержит нормы регулирования всех типов сделок с недвижимыми объектами собственности, учитывая разные типы имущества и формы передачи права распоряжаться этим имуществом. Соответственно, вопросы дарения рассматриваются в нормах ГК РФ, если точнее, то в главе 32. В данном документе описаны действия и их последовательность для оформления и заключения договора дарения.

Существуют обязательные виды договоров дарения с включенными в текст базовыми пунктами, которые задевают вопросы изменения права собственника имущества при совершении акта дарения собственности другому лицу. Обязательные пункты и правила оформления в оформлении договора дарения необходимы при совершении сделки с объектом, стоимость которого не превышает 3000 рублей. Такие договоры должны быть заверены.

В статье 577 и 578 главы 32 ГК РФ о дарении земельного участка сказано, что земельный участок является собой слишком дорогую форму собственности, а, значит, договор дарения земли может быть расторгнут на этом основании. Чтобы в полной мере изучить вопрос дарения земли, обратитесь к земельному законодательству.

Согласно ЗК РФ сделки с участками земли и с долями земельной территории путем дарения не запрещены. Но существует небольшая поправка к тому пункту: если земля передается в дар, то оформляется право владельца земли как арендатора, а не собственника. При этом такое решение принимается в отношении земель сельскохозяйственного назначения либо земель, которые имеют ВРИ для индивидуального жилищного строительства.

Обратите внимание на то, что ни в ГК РФ, ни в ЗК РФ нет строгого запрета на передачу земельного участка или его доли в дар, существуют лишь ограничения, которые можно обжаловать в суде в каждой конкретной ситуации, но на основе норм

гражданского и земельного права.

Внимательно изучите причины, по которым дарственная на участок земли или его долю может быть признана недействительной, а договор дарения незаключенным:

- По условиям договора дарения земля переходит новому владельцу после смерти собственника участка. Это недопустимо, так как такие вопросы регулирует наследственное право;
- Основным условием сделки дарения является оказание услуг одариваемым в пользу дарителя, передача собственности дарителю, выплата определенной дарителем суммы в денежном эквиваленте за получение земли в дар. Является полным нарушением принципа договора дарения, согласно которому эта форма сделки основывается на безвозмездной передаче прав собственности на имущество, включая участок земли или его долю;
- При заключении сделки выясняется, что в качестве стороны, отчуждающей имущество, выступает несовершеннолетний гражданин;
- При составлении договора дарения появляется информация о том, что даритель является пациентом лечебного учреждения различного профиля, а получатель дара представляет собой непосредственного руководителя или лечащего врача по отношению к дарителю;
- При составлении документации выяснилось, что дарение происходит на основании воли одного супруга без уведомления второго. Необходимо получить письменное согласие супругов или ближайших родственников на то, что имущество собственник собирается передать по договору безвозмездного дарения третьим лицам;
- Особый момент касается приграничной территории страны. Если гражданин собирается подарить приграничный участок лицу, не являющемуся гражданином России, то сделка будет остановлена;
- Важный момент заключается в том, что при смерти

одариваемого человека все имущество, переданное по договору дарения, возвращается первоначальному владельцу;

- Сделка незаконна, если одним из пунктов является условность перехода права собственности после подписания сделки дарения, например, после наступления какого-либо события.

Основываясь на нормы действующего законодательства, знайте, что собственник имущества, включая объекты недвижимости в виде доли земельного участка, имеет право дарить без ограничений, если условия сделки не нарушают прав участников или третьих лиц.

Ограничения по закону на сделки по дарению не установлены, так как сам договор дарения подразумевает передачу имущества безвозмездно и без права требовать выполнить какие-либо условия. Если условия не соблюдены, то сам договор уже нельзя назвать сделкой дарения.

Учтите, что договор дарения составляется в свободной форме в письменном виде, но есть ряд обязательных условий при его составлении, кроме этого, необходимо понимать, что для совершения сделки дарения каждой стороне договора необходимо подготовить определенные бумаги и документы. Только при соблюдении всех условий сделка может быть признана действительной, а переход права собственности на имущество состоявшимся.

Внимательно изучите последовательность необходимых действий, чтобы передать права собственности на долю земельного участка путем осуществления сделки дарения:

- Представление документации в пользу того, что намерение осуществить сделку не затрагивает чьи-либо интересы и не нарушает права обеих сторон сделки, а проведение сделки является законным;
- Этап проверки договора дарения и всех необходимых

документов, которые представляют обе стороны предполагаемой сделки. Сотрудники Росреестра, нотариусу, юристы проверяют подлинность документов, законность оснований, которые указаны в качестве основных причин при передаче собственности путем дарения;

- Участники договора пришли к общему пониманию всех условий заключаемого договора и не высказали протеста проведению сделки дарения;
- Обязательно в договоре передачи земельного участка или его доли в дар необходимо указать, будет ли собственность передана в качестве долевой для осуществления деятельности прямого назначения на участке либо будет использоваться в качестве общего имущества;
- Важно, чтобы были свидетели того, что договор составлялся в присутствии дарителя и одариваемого гражданина;
- После реализации всех пунктов, необходимо провести процедуру регистрации полученного права собственности на землю в регистрационных органах.

Основное бремя обеспечения условий перехода земли в собственность одариваемому лежит на дарителе. Тот, кто задумал дарить землю, должен основательно подойти к вопросу, подготовить нормативную базу, документы и осуществить максимальное снижение возможных рисков при осуществлении сделки.

Чтобы заключить договор на передачу прав собственности на долю земли путем составления дарственной, необходимо подготовить ряд документов:

- Документы сторон, удостоверяющие их личность;
- Документы на землю, которые должен представить владелец, доказывая свое законное право распоряжаться долей земли на свое усмотрение;
- Согласие в письменном виде супруга на передачу земли в дар, если участок приобретался в браке, согласие сособственника земельного участка, если доля земли

выделяется для дарения из состава земель общего пользования;

- Кадастровая и техническая документация, которая требуется для точного определения границ доли участка земли;
- В случае передачи доли земли в дар лицу, не являющемуся родственником дарителя, необходимо представить акт проведения оценки земли, чтобы определить стоимость рыночную и кадастровую. Так как получатель дара в виде земли, не являющийся родственником, должен уплатить налог и оплатить нотариальные расходы.

В качестве бумаг, которые подтверждают права дарителя на земельный участок, могут быть использованы следующие:

- Бумаги, подтверждающие получение наследства дарителем;
- Договор любого типа приобретения прав на землю;
- Акт о выделении части земли из состава государственной в собственность гражданина.

Как оформить договор дарения доли земельного участка

Условия и основные пункты заключения любого гражданского договора в России носят одинаковые принципы, при этом не имеет значения, что договор может быть возмездным или безвозмездным.

Чтобы избежать ошибок и увеличить шанс на то, что документ вступит в законную силу, необходимо включить в текст дарственной следующие данные:

- Информация о месте заключения документа и дате составления документа;
- Информация об участниках сделки, личные и паспортные данные, контактная информация;
- Детальная информация о земельном участке или его доле, если это является предметом договора дарения:

- Адрес расположения участка земли;
- Данные о размере участка;
- Информация о составе и качестве почвы;
- Кадастровые сведения;
- Убедитесь, что нет никаких условий получения земли в дар;
- Перечень ограничений на использование земли, учитывая габариты возводимых строений или осуществление определенного вида деятельности на данном конкретном участке;
- Ограничения на распоряжение долей земли, которые сформулированы сособственниками земельного участка;
- После текста документа необходимо указать реквизиты сторон, затем поставить подпись каждому участнику сделки дарения и указать дату.

Соблюдая условия, указанные выше по тексту, договор дарения будет признан действительным, а сделка состоявшейся.

Образец договора дарения доли земельного участка

Для совершения акта дарения доли земли необходимо за основу взять типовой договор дарения, доработать все необходимые вопросы и дополнить договор личными сведениями, убедившись, что данные образца заменены действительными данными сторон.

Если сделка осуществляется в отношении крупного земельного объекта, то стоит привлечь юристов для составления и проверки договора дарения ради защиты собственных интересов.

Договор дарения доли земельного участка и доли дома

Знайте, что передавая в дар землю, даритель чаще всего подразумевает переход права собственности не только на землю,

но и на постройки на территории доли в участке земли.

А для этого необходимо правильно оформить бумаги:

- Если в дар передается собственность в виде нескольких видов имущества, то в дарственной необходимо по отдельности детально описать каждый объект недвижимой собственности;
- Знайте, что регистрировать право собственности на приобретенное имущество путем дарения нужно по отдельности: земля регистрируется отдельно, постройки отдельно.

В текст документа вписываются следующие сведения, если документ составляется в отношении доли земли с домом на ней:

- Адрес местоположения участка и дома;
- Размер участка земли и габариты сооружения;
- Высота возведенных строений в пределах участка;
- Указать сведения о том, из какого материала возведены сооружения;
- Необходимо высчитать с помощью специалистов размер жилой и нежилой площади.

Составить договор дарения допустимо самостоятельно, если соблюдать все обязательные пункты документа, а дополнительные детали стороны могут вносить на свое усмотрение, если эти детали не являются незаконными или препятствующими к осуществлению сделки.

Нужно ли заверять у нотариуса договор дарения доли земельного участка

С 2017 года договор дарения составляется в упрощенном варианте и не подлежит обязательной регистрации у нотариуса. Для признания документа действительным достаточно наличие подписи

каждого участника, наличие основных пунктов договора. Удостоверение нотариальным сотрудником не требуется.

Однако, в вопросах передачи имущественного права распоряжаться собственностью в отношении доли земли рекомендуется привлекать услуги нотариуса и фиксировать проводимую сделку, оплачивая государственные пошлины за услуги нотариата.

В любом случае придется проверять документ дарения на участок земли у юристов, но лучше это сделать путем обращения в нотариат, чтобы ответственность за проведение сделки в вопросах юридической чистоты возлагалась на нотариуса.

Есть еще один плюс привлечения нотариуса. Обдумайте ситуацию, когда даритель после осуществления сделки в порыве эмоций передумал позже и сообщил, что никакой дарственной не было. При этом собственный экземпляр документа такой гражданин может уничтожить.

В таком случае у нотариуса всегда есть свой экземпляр документа, дубликат которого в любой момент могут запросить стороны.

Кроме этого, нотариус на этапе подготовки и проверки документов и текста дарственной, осуществит контроль над следующими моментами:

- Проверит наличие дееспособности сторон сделки дарения;
- Проверит наличие доброй воли у дарителя в заключении договора;
- Проконтролирует чистоту сделки, чтобы не было юридического или силового влияния на стороны;
- Изучит проект документа, внесет коррективы, исправит ошибки, посоветует, как правильно составить весь документ.

Если обе стороны договора дарения на долю земли совместно приходят к нотариусу, то специалист может сам составить договор дарения, выслушав желания сторон в отношении

сделки. Однако, существует серьезный фактор, который останавливает желающих применять услуги нотариата. Фактором этим является стоимость услуг нотариуса.

Прейскурант в каждом нотариате собственный, но существуют некоторые основы, установленные государством, не подлежащие увеличению:

- Чтобы поставить подпись нотариуса на документе дарения между родственниками, необходимо оплатить 0,3% от стоимости доли земли, которая высчитывается на основании кадастровой стоимости участка;
- Если сделка дарения проводится между чужими гражданами, то оплатить придется 1% от кадастровой стоимости доли земельного участка.

Тарифы на технические услуги нотариусу регулируются уставом нотариата и рекомендациями региональной нотариальной конторы.

Регистрация права собственности на подаренную долю земельного участка

После согласования условия дарственной сторонами документ подписывается. С момента подписания дарственной правообладатель имущества должен зарегистрировать на себя долю земли, так как участок является видом недвижимости, подлежащим обязательной регистрации.

Необходимо подать заявление в регистрационные органы по месту расположения участка земли.

Образец заявления утвержден и является общим для всех регионов страны, предоставляется сотрудниками Росреестра по требованию.

Обязательные пункты в заявлении:

- Полное наименование инстанции, принимающей данное заявление;

- Сведения о месте заключения договора и дате составления документа;
- Информация о предмете договора дарения в полном объеме и с описанием особенностей и характеристик объекта дарения;
- Данные о составлении и подписании акта приема-передачи;
- Перечень приложений с указанием ссылок их применения в тексте договора дарения.

Регистрировать право собственности необходимо новому владельцу доли земли, но подавать заявление нужно обеим сторонам сделки дарения. Учтите, что дарение передает право собственности на имущество, что считается получением дохода и подлежит выплате налогового сбора.

Если одариваемый является родственником, то налог платить с переданного в дар имущества не нужно.

Сколько стоит дарственная на долю земли

Заранее подготовьтесь к тому, что придется оплачивать услуги определенных специалистов или нотариуса в процессе заключения сделки дарения. Вопросами налогообложения переданного в дар имущества занимается ФНС, размер налога, срок выплаты, отсрочки, льготы определяются на основании норм Налогового кодекса РФ.

Учтите, что при дарении имущества не родственнику обойдется одариваемому гражданину России в 13% стоимости дара, а для иностранца или юридического лица составит 30%.

Чтобы внести сведения об изменении границ земельного участка после дарения доли земли, необходимо оплатить пошлину для граждан в размере 300 рублей, для организаций в размере 600 рублей. Получение документа о перерегистрации собственности на нового владельца обойдется для одариваемого суммой от 300 до

2000 рублей. При этом сумма не может быть менее 0,5% от стоимости земли.