

Как составить договор дарения земельного участка (бланк, образец)?



Так же как и другая недвижимость, участок земли может быть отчужден любому лицу на основании договора дарения. Под процедурой дарения понимается безвозмездная передача земельного объекта в целом либо его доли во владение другого лица.

Чаще всего земельные наделы передают членам семьи – супругу, ребенку, кому-то из родителей, внуков, бабушке или деду. Эта статья подробно отвечает на вопросы, которые могут возникнуть при необходимости оформить дарение земельного участка.

Договор дарения земельного участка

Договор дарения на землю обязательно должен отражать определенные сведения, имеющие важное значение:

- достоверно изложенные личные данные сторон, участвующих в сделке;
- кадастровый номер объекта, место его расположения, площадь;
- целевое назначение надела, а также участков, к нему примыкающих;
- список возведенных на земле построек и сооружений, их характеристика;
- документально подтверждаемая информация о том, что надел не находится в обременении.

Помимо договора следует иметь кадастровый план на отчуждаемую землю.

Совершение различных сделок в отношении имущества (включая земельные участки) порождает возникновение определенных рисков. По этой причине в тот момент, когда договорные отношения оформляются, правоведы рекомендуют заранее постараться предусмотреть возможные последствия, уделив особое внимание негативным.

К примеру, после осуществления процедуры дарения может случиться так, что у дарителя возникает желание вернуть недвижимость себе, хотя она уже подарена. В таких случаях лицо, по собственной воле передавшее объект, зачастую ссылается на то, что при подписании договора он был недееспособен либо оказался введенным в заблуждение в отношении порождаемых сделкой юридических последствий.

Ввиду сказанного, при дарении желательно отразить в условиях договора факт проведения психологической экспертизы либо наличия документации, свидетельствующей о том, что даритель на учете в психиатрических учреждениях не состоит.

Кроме того, важно обозначить, что заключение договора продиктовано сложными обстоятельствами, а сделка не является кабальной для ее участников.

Несмотря на то, что для подобных договоров обязательное нотариальное удостоверение не требуется, такой порядок обеспечит дополнительные гарантии того, что отчуждатель понимает суть подписываемого документа и правовой исход его заключения.

При оформлении договора дарения необходимо собрать весьма объемный по содержанию пакет документов, наличия которого требует указанная сделка.

Для осуществления процедуры нужно иметь:

- правоустанавливающие документы на участок, который будет передаваться в дар (это могут быть разнообразные договоры, передаточный акт, свидетельство о праве на

наследство, постановления и решения компетентных органов и прочее);

- кадастровый план на землю;
- бумаги, свидетельствующие, что земельный налог оплачен;
- документацию на строения, расположенные на участке, либо справку, подтверждающую их отсутствие;
- документ, содержащий сведения о правах третьих лиц;
- документы, подтверждающие родственные отношения сторон (для дарственной на земельный объект в качестве родственников подразумевают детей, родителей, супругов, дедушку и бабушку, сестер и братьев);
- удостоверенное нотариусом согласие собственников имущества (когда надел оформлен в общую долевую собственность).

Если сторонами принято решение о нотариальной форме сделки, нужно будет предоставить:

- документы, удостоверяющие личности дарителя и одаряемого;
- кадастровый план участка;
- документ-основание возникновения права собственности на землю;
- в случае заключения договора лицами, связанными родством – бумаги, свидетельствующие этот факт.

Согласно статье 56 «Основ законодательства РФ о нотариате» от 11.02.1993 № 4462-1, заключаемый договор удостоверяет нотариус того субъекта, в пределах которого находится земля. Далее потребуется явиться в регистрирующие органы для завершения процедуры. В отношении нового владельца делается запись в реестре, после чего одаряемый становится законным собственником переданного участка земли.

Чтобы зарегистрировать землю на нового собственника, одаряемому и дарителю нужно посетить орган Росреестра, заранее подготовив следующие бумаги:

- три экземпляра договора дарения;
- правоподтверждающий документ на подаренную недвижимость;
- документы, подтверждающие право собственности дарителя на отчуждаемый объект (договоры, соглашения, свидетельства, судебные решения и так далее);
- кадастровый паспорт участка и план межевания;
- свидетельство на зарегистрированный сервитут либо иное обременение земли;
- договор аренды;
- выраженное супругом отчуждателя и нотариально заверенное согласие на указанную сделку (когда участок земли куплен во время зарегистрированного брака);
- подлинники паспортов сторон;
- заключение о стоимости надела;
- документ об оплате государственной пошлины;
- надлежащим образом заполненное заявление.

В случае, когда на земельном участке имеются строения жилого и нежилого назначения, дополнительно предоставляют:

- выписку из домовой книги;
- документацию на возведенные постройки;
- акт, подтверждающий что судебные разбирательства и ограничения на участок отсутствуют.

После принятия специалистом указанных бумаг осуществляется государственная регистрация, по окончании которой одаряемый становится полноправным владельцем земли. Так как свидетельства о государственной регистрации права собственности не выдаются с 2016 года, информацию о новом собственнике отражают в выписке из государственного реестра недвижимости.

Несмотря на внесение существенных изменений в гражданское законодательство, дарения земельных участков они не коснулись. Однако во время получения кадастрового плана на земельный объект, они становятся очевидны.

Когда имеет место так называемый «самозахват» надела, владеющий им гражданин вправе провести процедуру узаконения путем выкупа земли у государства. Но это возможно только если указанная территория не принадлежит иным лицам и не относится к категории земель общего пользования. С начала 2018 года планируется введение обязательности точного обозначения границ межевания участков в кадастровом плане.