

# Как составить договор дарения земельного участка?



Нужно понимать, что благодаря договору дарения можно осуществить передачу права собственности от владельца в пользу одариваемого гражданина на земельный участок.

При этом учтите, что договор дарения вступает в силу достаточно быстро и все права владельца на земельный участок будут переданы новому собственнику. Изучите подробно все особенности составления договора дарения в отношении земельного надела.

## Как составить договор дарения земельного участка в письменной форме

Так как земельный надел является объектом недвижимости, значит, договор дарения составляется в отношении недвижимого имущества, поэтому составляется такой документ на общих правилах.

Единственным отличием в составлении договора дарения на землю может стать разница в пакете документов.

Изучите форму составления договора дарения на землю, учтите все важные и дополнительные пункты.

**Первоначально изучаются существенные обстоятельства и условия заключения договора дарения, без которых такой вид гражданско-правового документа будет недействителен:**

- Предмет заключаемой сделки. В данном пункте указывается земельный участок с описанием определенных его

характеристик для идентификации:

- Местоположение участка земли, его реквизиты;
- Кадастровый номер;
- Размер общей площади участка земельного массива;
- Список целей, для достижения которых его используют;
- Доказательства появления прав собственности в отношении данного участка. Для этого необходимо представить оригиналы свидетельств, договоров купли-продажи, свидетельства получения наследства или иных бумаг, на основании которых осуществляется владение собственностью дарителем. Заранее подготовьте копию этих документов и заверьте ее у нотариуса;
- Неотъемлемое условие безвозмездности совершаемой сделки фиксируется записью в договоре дарения о том, что при передаче собственности отсутствуют любые виды оплаты.

После детального изучения основных условий совершения сделки дарения, обратите внимание на дополнительные обстоятельства, которые могут быть прописаны в тексте документа.

Юридически считается, что при наличии обязательных условий в документе, договор дарения может быть признан действительным, но существуют дополнительные условия, которые должны присутствовать в договоре. В противном случае документ может не иметь законной силы.

**Внимательно изучите форму договора дарения земельного участка:**

- Вверху документа пишется место и время составления документа;
- Данные об обеих сторонах заключаемого договора дарения:
  - Личные и паспортные данные каждого участника без сокращений;
  - Полностью переписанные из паспорта данные о самом документе и об органе, выдавшем его;
  - Дата и место рождения каждого участника;

- Адрес прописки и постоянного фактического проживания;
- Если с одной стороны выступает юридическое лицо, то необходимо внести следующие данные:
  - Полное наименование без сокращений;
  - ИНН;
  - Место и время государственной регистрации юридического лица;
  - Номер выписки из ЕГРЮЛ;
- Предмет договора. Кроме указания участка и его места положения, необходимо вписать все подробности относительно возведенных сооружений на участке земли, указать необходимые основные характеристики высоких растений;
- Наличие или отсутствие любых обременений в отношении участка земли. Если долгов и обременений нет, то эта информация вписывается одним предложением в дарственную. Если обременения есть, то подробно опишите их в данном пункте: причины появления, срок и так далее;
- Установленные ограничения в отношении участка земельного массива. Если есть ограничения, принятые судом или иным уполномоченным органом, то необходимо изложить суть этих санкций и ограничений. Если ограничений нет, то этот пункт можно не указывать;
- Права и обязанности участников договора. Все прекрасно знают, что права и обязанности регламентируются в гражданском законодательстве в отношении сделок. Обязательно перепишите из закона все возможные права и условия их реализации, то же самое в отношении обязанностей. Чем детальнее заполните этот пункт, тем лучше;
- Ответственность сторон при нарушении условий договора каждым участником. Многие не обращают должного внимания на данный пункт, а его нужно максимально детально расписать, чтобы учесть все

варианты. Отдельно обратите внимание на указание обстоятельств непреодолимой силы, при которых обе стороны освобождаются от ответственности за несоблюдение условий договора;

- **Заключение.** В данном пункте указывается необходимость заверить нотариально документ. Указывается необходимость обязательной государственной регистрации участка земли в реестре. В этом пункте указывается, кто из участников договора оплачивает сделку и в каком размере относительно общей суммы расходов.

После того как документ составлен и стороны согласны с его содержанием, оба участника сделки ставят дату и подпись в конце документа. Ниже прилагается список бумаг, документов, справок, какие были упомянуты в договоре.

**Документ дарения допустимо составлять собственноручно в свободной форме с соблюдением обязательной структуры документа на листе бумаги без особых бланков.**

Заверять документ у нотариуса не нужно, это можно сделать по желанию обеих сторон. Для того чтобы удобнее было составлять документ, можно воспользоваться образцом или бланком.

Описанная выше форма документа дарения является условной, так как в гражданском законодательстве России нет строгой формы для составления договоров дарения. Важно понимать, что в договор дарения можно включать различные пункты, которые индивидуально отражают обязательные или дополнительные условия осуществления сделки.

Составить документ по образцу или самостоятельно несложно. Основной проблемой в процедуре дарения является обязанность сторон подготовить большое количество необходимых документов.

**Изучите основные документы и бумаги для осуществления дарения:**

- Документы, которые позволяют дарителю управлять и

- распоряжаться земельным участком;
- Кадастровый план земельного надела;
  - Выписки из ФНС о своевременной уплате земельного ежегодного налога;
  - Технические документы в отношении всех возведенных конструкций на участке. Если таких сооружений нет, то нужна справка, подтверждающая этот факт;
  - Подтверждение факта наличия прав сторонних граждан, не участвующих в сделке дарения, на указанный участок земли;
  - Для освобождения одариваемого гражданина от лишних выплат и налогов, необходимо представить документы, определяющие степень родства дарителя и одариваемого. Родственниками признаются дети, супруги, родители, братья и сестры, родители родителей.

**Учтите, если обе стороны приняли решение отправиться к нотариусу за подписью, возьмите с собой следующие документы:**

- Паспорт гражданина РФ для каждого участника сделки по дарению земельного участка;
- Кадастровый паспорт на земельный участок;
- Правоустанавливающую документацию в отношении дарителя на земельный участок;
- Если дарение происходит между близкими родственниками, то свидетельство о браке или свидетельство о рождении каждого участника сделки.

Нотариус заверяет тот, кто располагается на территории, к которой относится участок земли. После осуществления всех перечисленных выше мероприятий, получивший землю гражданин обязан зарегистрировать участок в органе государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Отдельно изучите вопрос передачи в дар земельного участка с домом, расположенным в пределах его границ. В этой процедуре есть некоторые особенности, учтите их при совершении процедуры дарения.

По нормам российского законодательства нельзя подарить только участок земли, если на нем есть дом; нельзя подарить дом, без дарения земельного надела.

При дарении участка с расположенными на нем строениями, уделите время и детально опишите капитальное строение для индивидуального проживания.

Чем больше характеристик будет указано в описании в отношении дома, тем лучше. Если даритель в договоре указывает в качестве предмета договора не участок земли, а только его долю, обязательно проверьте, указан ли размер доли дарителя в договоре.

В договоре дарения владелец земельного участка обязан детально расписать каждую долю в собственности, которую он передает безвозмездно другому участнику сделки. Характеристики земельных участков, соответствующих доле в собственности должны содержать максимум информации.

Каждый владелец имущества имеет возможность подарить собственность любому физическому или юридическому лицу. Это правило действует и в отношении земельного надела. Составлять акт дарения может только совершеннолетний дееспособный гражданин в отношении имущества, на которое имеет право собственности.

Несовершеннолетние граждане России могут принимать непосредственное участие в сделках по дарению земельного участка, но только как получатель дара. До момента наступления совершеннолетия одариваемые несовершеннолетние уступают право распоряжения собственностью своим родителям или законным опекунам.

Совершать дарение любой собственности от имени детей запрещается законом.

**Не могут стать дарителями следующие лица:**

- Граждане, не обладающие дееспособностью на момент дарения;
- Граждане, которые в момент дарения не достигли 18 лет;
- Владельцы доли в собственности не могут дарить всю собственность без согласия совладельцев.

**Однако, не стоит забывать о том, что существуют законные ограничения в отношении граждан, получающих дар:**

- Юридические лица не могут принимать в дар собственность;
- Несовершеннолетние граждане, не получив письменного согласия опекунов;
- Недееспособные граждане без разрешения опекунов;
- Должностные лица, которые могут повлиять на дарителя посредством должностного положения;
- Представитель несовершеннолетнего, в пользу которого совершает дарение опекун от имени несовершеннолетнего;
- Представители специальных учреждений, которые оказывают медицинскую помощь или иные услуги дарителю.

## **Как составить договор дарения земельного участка несовершеннолетнему**

Чтобы передать дар в пользу несовершеннолетнего, необходимо оформить сделку на его родителей, опекунов или попечителей. А в дополнительных условиях указать, что именно необходимо совершать с даром на момент, пока несовершеннолетний не достигнет 18 лет.

Предусмотрено такое обстоятельство для того, чтобы избежать получения подарков несовершеннолетним, которые могут нанести ущерб его жизни.

**Земельный участок, например, может быть обременен долговыми обязательствами, а несовершеннолетний гражданин не сможет навести об этом справки. А принимая в дар землю, окажется**

**ДОЛЖНИКОМ .**

Делая вывод, имейте в виду, что в случае составления договора дарения в отношении участка земли с домом сформулируйте предмет договора иначе. Укажите, что передаете в дар не землю с домом, а капитальное строение с прилегающей территорией. Это позволит быстрее зарегистрировать права на собственность в отношении земли и жилого строения.