Договор дарения земельного участка

Подарить земельный участок – значит оформить дарственную и перерегистрировать право собственности в реестре. Рассмотрим, что еще нужно учесть, если даришь землю или получаешь ее в подарок.

Особенности дарения земельных участков

Дарственная на землю – это договор дарения, по которому даритель без оплаты передает или обязуется передать в будущем в собственность земельный участок (п. 1 ст. 572 ГК). Это двусторонняя сделка, поэтому обязательно наличие согласия другой стороны на получение вещи в дар. При этом никакой оплаты или иной материальной благодарности в договоре прописывать нельзя, иначе он уже не будет считаться дарением.

По п. 1 ст. 130 ГК земельный участок считается недвижимостью, однако земля является специфическим объектом и имеет:

1. Категорию. Все они перечислены в п. 1 ст. 7 ЗК. Категория указывается как в ЕГРН и в свидетельстве о праве собственности, так и в документах, по которым осуществляется сделка с земельным участком. Земли некоторых категорий, например леса, в принципе не могут принадлежать гражданам и соответственно быть предметом дарения;

2. Вид разрешенного использования. Он определяется по классификатору, который утвержден приказом росреестра №П/0412 от10.11.2020: ведение сельского хозяйства, виноградарство, многоэтажная жилая застройка, предпринимательство и т.д.

Важно! В любом случае нельзя подарить участок, если право на него не зарегистрировано в ЕГРН, неправильно оформлены документы на землю (например, отсутствует категория), если на объект наложен арест по решению суда или приставами.

Перед дарением убедитесь, что запись о земле есть в ЕГРН. Если ее нет, проведите регистрацию. Для этого составьте и направьте в росреестр заявление с подтверждающими право собственности документами. Таковыми являются договор, свидетельство о получении наследства, акт о предоставлении земли, который получен от ведомства СССР. Если документы не сохранились, следует признать право в судебном порядке.

Рекомендуется перед заключением договора дарения зафиксировать границы земельного участка – провести межевание.

Кому можно и кому нельзя подарить землю

Зачастую дарение производится между близкими родственниками и друзьями, но подарить землю можно любому человеку, в том числе и постороннему. Исключения для совершения сделки перечислены в ст. 575 ГК. Нельзя подарить земельный участок:

- от имени малолетних и недееспособных, их представителями;

- работникам организаций социального обслуживания, образовательных, медицинских и т. д., людьми, которые находятся в них на воспитании, лечении, и их родственниками.

- государственным и муниципальным служащим, служащим банка в связи с их должностью.

Коммерческая организация вправе подарить земельный участок любому человеку, но не вправе заключить договор о передаче земли в дар с другой коммерческой компанией.

Как правильно составить договор дарения земельного участка

Часто дарение вещи производится устно, и закон это не запрещает. Однако договор дарения земельного участка связан с передачей прав на недвижимость, и его обязательно следует составить в письменном виде. В соглашении прописывают:

- шапку (дату и место составления документа, его наименование);

- данные сторон договора (фио или наименование организации и ее реквизиты, данные паспорта для физлица, адреса);

- информация, которая индивидуализирует земельный участок: площадь, адрес, кадастровый номер, категорию, вид разрешенного использования, также указывают постройки или иное имущество, которое передается вместе с землей;

- реквизиты документа, который подтверждает право собственности дарителя на землю;

- права и обязанности сторон;

- порядок разрешения споров;

- иные положения, которые связаны с заключением соглашения: порядок вступления в силу, внесения изменений и дополнений, количество экземпляров.

Отдельно стоит прописать гарантию отсутствия обременений и ограничений на земельный участок и порядок несения расходов на регистрацию перехода прав на предмет договора дарения. Поскольку дарение – безвозмездная сделка, следует указать на то, что объект договора передается другой стороне без оплаты.

В договоре проставляются подписи обеих сторон сделки с расшифровкой.

Для заключения соглашения понадобятся удостоверяющие документы сторон, документ, который подтверждает право собственности на землю (свидетельство), выписка из ЕГРН, кадастровая документация и технический паспорт, необходимые согласия (супруга, органов опеки или банка).

Важно! Категория земель – это обязательный элемент договора, без которого перерегистрацию не произведут.

Образец договора дарения земли

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Договор дарения**  **земельного участка №1**   |  |  | | --- | --- | | г. Москва | «28» июня 2023 г. |   Общество с ограниченной ответственностью «Ppt.ru» (ИНН/КПП 1234567890/121001001, ОКПО 90100101, ОГРН 2323454567001, 456789, Россия, Москва, просп. Замечательный, д.1) в лице генерального директора Петрова Порфирия Петровича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем Даритель, с одной стороны и  Пэпэтэшин Петр Петрович, 01.01.2000 г.р., паспорт серия 11 22 номер 123456, выдан отделением ГУ МВД России по г. Москва 10.01.2020 г. код подразделения 111-222, проживающий по адресу 456789, Россия, Москва, просп. Замечательный, д.2, именуемый в дальнейшем Одаряемый, с другой стороны,  в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:  1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.  1.1. Даритель безвозмездно передает в собственность Одаряемому, а Одаряемый принимает в дар принадлежащий Дарителю земельный участок площадью 150 кв. м, расположенный по адресу: 123456, Московская область, Ленинский район, Андреевка, участок 18, кадастровый номер участка 11:22:345678:9999.  1.2. Земельный участок расположен на землях сельскохозяйственного назначения и предназначен для сельскохозяйственного использования.  1.3. Земельный участок принадлежит Дарителю на праве собственности на основании договора купли-продажи от 01.01.2021, запись в государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ними №11-22/001-11/002/333/2021-001/2 от 10.01.2021.  1.4. Земельный участок передается в состоянии, пригодном для использования в соответствии с его целевым назначением.  1.5. Объекты недвижимости на земельном участке отсутствуют.  2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН  2.1. Одаряемый в любое время до передачи ему земельного участка отказаться от него.  2.2. Даритель вправе отменить дарение, если одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения.  3. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ  3.1. Все споры и разногласия, возникшие между сторонами, подлежат разрешению путем переговоров.  3.2. При неурегулировании в процессе переговоров споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством.  4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ  4.1. Даритель гарантирует, что до подписания настоящего Договора земельный участок никому не продан, не подарен, не заложен, не обременен правами третьих лиц, под арестом (запрещением) не состоит.  4.2. Ограничений и обременений в пользовании земельным участком не имеется.  5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ  5.1 Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.  5.2 Земельный участок считается переданным от Дарителя к Одаряемому с момента государственной регистрации права собственности на этот земельный участок Одаряемого  5.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны сторонами и зарегистрированы в установленном порядке.  5.4. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один находится у Дарителя, второй — у Одаряемого, третий — передается в органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество.   |  |  | | --- | --- | | Даритель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Одаряемый \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |

Скачать образец договора дарения земельного участка

Требуется ли нотариальное заверение договора

Нотариальное заверение договора дарения в большинстве случаев не требуется. Это необходимо, если:

- земельный участок принадлежит несовершеннолетнему или лицу с ограниченной дееспособностью (п. 2 ст. 54 Федерального закона №218-ФЗ от 13.07.2015);

- предметом соглашения является доля земельного участка, за исключением ситуации, когда собственники всех долей действуют совместно.

Стороны смогут обратиться для заверения документа к нотариусу по собственному желанию. Стоимость услуг нотариуса складывается из тарифа (пошлины) и платы за услуги правового и технического характера.

Тариф за удостоверение сделки составит 0,5% стоимости земли, но не меньше 300 и не больше 20 000 руб. Стоимость услуг утверждается нотариальной палатой и зависит от сложности действий. Нотариус проверит законность сделки, психическое состояние сторон, составит текст документа или проверит соответствие содержания составленного сторонами документа действующему законодательству.

Через нотариуса можно сразу подать документы для регистрации права собственности.

До проведения сделки потребуется получить нотариально заверенное согласие супруга, если земля находится в совместной собственности супругов.

Регистрация передачи права собственности по договору дарения

Переход права собственности по договору дарения земли подлежит государственной регистрации. Есть возможность подать документы лично через росреестр или МФЦ или онлайн. В комплект документации для перерегистрации входит:

- заявление;

- удостоверяющие документы сторон сделки;

- соглашение в трех экземплярах;

- документы на землю: свидетельство о праве собственности, кадастровый паспорт;

- при необходимости нотариально удостоверенное согласие супруга;

- доверенности, если стороны действуют через представителей.

Пошлина за регистрацию прав на землю зависит от ее категории и назначения. По общему правилу пошлина за регистрацию права собственности на недвижимость составляет 2000 руб. для граждан и 22 000 руб. для организаций. Для регистрации участка, назначение которого ведение личного хозяйства, дачи, огорода, сада, строительства гаража и индивидуального строительства, из сельскохозяйственных земель составит 350 руб. (пп. 24, 25 п.1 ст. 333.33 НК). За регистрацию доли в праве общей собственности на участки сельскохозяйственных земель составляет 100 руб. (пп. 26 п.1 ст. 333.33 НК).

Оплата пошлины производится до или после направления заявления. Во втором случае рассмотрение заявления приостановят не более, чем на пять дней, пока информация об оплате не отобразится в ГИС ГМП.

Налоги по договору дарения земельного участка

Сделка по получению в дар имущества производится безвозмездно, но заплатить одаряемому все-таки придется. По налоговому законодательству получение в дар объекта недвижимости считается доходом и облагается НДФЛ (ст. 208,228 НК). Налоговой базой для уплаты налога является стоимость земли, которая прописывается в договоре. Часто стороны указывают кадастровую стоимость, которая прописана в выписке и на сайте ЕГРН. Если кадастровая стоимость для сторон кажется завышенной, они прописывают рыночную, для установления которой обращаются к профессиональному оценщику. Подтверждением рыночной стоимости служит соответствующее заключение оценщика. При этом, если налоговая сочтет цену заниженной, налог доначислят, принимая в расчет именно кадастровую стоимость. Если в договоре цены нет, налог рассчитывается по кадастровой стоимости.

После регистрации права новый собственник обязан:

- направить в налоговый орган в бумажной виде или в электронной форме декларацию 3-НДФЛ;

- уплатить налог.

Налог считается, как произведение налоговой базы и ставки налога, которая для физлиц-резидентов РФ равна 13%, а для нерезидентов 30%. Резидентом считается тот, когда проживает в РФ более 183 дней в течение одного года.

Случаи, когда одаряемый освобожден от уплаты налога, указаны в абз. 2 пп. 18.1 п. 1 ст. 217 НК. Освобождаются члены семьи и близкие родственники.

Комментарий: После регистрации права на земельный участок, его собственник платит земельный налог, величина которого составляет: - 0,3% для земель под сельскохозяйственную деятельность и жилищное строительство; - 1,5% для иных участков.