

25 февраля 2021 г.

Как подарить недвижимость: советы Кадастровой палаты

В Федеральной кадастровой палате Росреестра рассказали о правовых аспектах и особенностях отчуждения объекта недвижимости на основании договора дарения

Законодательство устанавливает: собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам на основании договоров купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении недвижимости. В результате отчуждения объекта недвижимости осуществляется переход права собственности от собственника объекта недвижимости к его приобретателю, о чем в Единый государственный реестр недвижимости вносится запись.

Дарение

Подарить недвижимость – законодательно это безвозмездно передать на нее права другому лицу. Дарение недвижимости – это сделка.

Дарение как сделка с недвижимостью обязательно имеет стороны договора. С одной стороны – это даритель, т.е. владелец недвижимости, которую он собирается преподнести в дар, а с другой – это одаряемый, принимающий в дар недвижимость.

Произнесенное обещание подарить квартиру или дом не несет в себе никакой законной силы, никаких правовых последствий. Передача, например, ключей от квартиры или документов на недвижимость так же не устанавливает иного правообладателя, кроме лица или лиц, указанных в правоустанавливающих документах. Только подписанный дарителем и одаряемым договор дарения и

зарегистрированный на основании него переход права собственности в органе регистрации прав свидетельствует о получении одаряемым такого большого подарка в собственность.

Важно учитывать, что договор, предусматривающий передачу объекта недвижимости одаряемому после смерти дарителя, ничтожен, и в государственной регистрации перехода права собственности по такому договору будет отказано. Стороны договора дарения могут состоять в родстве, так и не являться родственниками.

В п. 18.1 ст. 217 Налогового Кодекса РФ говорится о том, что доходы, полученные в порядке дарения, освобождаются от налогообложения в случае, если даритель и одаряемый являются членами семьи или близкими родственниками: супругами, родителями и детьми, в том числе усыновителями и усыновленными, дедушкой, бабушкой, внуками, братьями и сестрами. Если же недвижимость получит в дар не близкий родственник, то по закону он должен будет уплатить подоходный налог в размере 13% от кадастровой стоимости объекта.

Предметом договора дарения может выступать как непосредственно объект недвижимости, принадлежащий дарителю на праве собственности, так и имущественное право, например, право требования по договору участия в долевом строительстве в отношении строящегося объекта недвижимости.

Важно! В условиях сделки дарения даритель не вправе устанавливать какие-либо требования для получения подарка от одаряемой стороны. Даритель никакой выгоды от сделки не получает. Если передача прав на недвижимость по договору дарения происходит под условием встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства, то такой договор не признается дарением, а сделка является притворной.

Исключением являются те случаи, когда договор дарения составлен с обременением (в п.3 ст. 421 ГК РФ указывается законное обоснование таких договоров – стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы

различных договоров) и предусматривает, например, право дарителя проживать в подаренном им жилье.

Кто может дарить и получать в дар недвижимость?

Законодательно дарение регулируется Гражданским кодексом РФ, где в 32 Главе прописаны все аспекты данной сделки. Дарение недвижимого имущества может совершить только сам владелец этого имущества по своему свободному волеизъявлению. Невозможно зарегистрировать переход права собственности на недвижимость на основании договора дарения, если даритель хоть и подписал договор дарения, но умер до даты проведения государственной регистрации перехода на нее права собственности.

Закон предусматривает определенный круг лиц, которым запрещается осуществлять дарение:

- Законным представителям малолетних и признанных недееспособными граждан запрещается дарить недвижимость их подопечных.
- Гражданам и их родственникам, находящимся на лечении, содержании и воспитании в организациях медицинских, образовательных, оказывающих социальные услуги, в том числе для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, не допускается отчуждение их имущества в дар сотрудникам этих организаций.
- Не допускается дарение недвижимости лицам, замещающим государственные должности, муниципальные должности, государственным служащим, муниципальным служащим, служащим Банка России в связи с их должностным положением или в связи с исполнением ими служебных обязанностей.
- Коммерческие организации не вправе совершать между собой сделки дарения.

Необходимые документы для регистрации перехода права при дарении

Правоустанавливающим документом в случае совершения сделки дарения является договор дарения, согласно которому даритель безвозмездно передает права на недвижимое имущество одаряемому, который, в свою очередь, согласен принять имущество в дар.

Обязательного удостоверения сделки у нотариуса не требуется, за исключением случаев, когда в дар преподносится доля права в общей долевой собственности, если представителем одного из сторон договора дарения является третье лицо, действующее по доверенности и др.

Важно! Доверенность на совершение дарения представителем, в которой не назван одаряемый и не указан предмет дарения, ничтожна.

Договор дарения недвижимости не требует государственной регистрации, если он был заключен после 1 марта 2013 года. Подлежит регистрации только переход права собственности на подаренную недвижимость на основании такого договора.

В случае, если сделка дарения удостоверяется нотариусом, то заявитель может подать документы на регистрацию через него. Нотариус обязан незамедлительно, не позднее окончания рабочего дня или в сроки, установленные сторонами в договоре, представить в электронной форме заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в орган регистрации прав, если стороны сделки не возражают против подачи такого заявления нотариусом.

Для регистрации перехода прав собственности на подаренный объект недвижимости понадобится представить в регистрационный орган следующие документы:

1. заявление о регистрации прав собственности;
2. документы, подтверждающие личности участников договора;
3. нотариально удостоверенную доверенность, если третье лицо действует от имени участника договора;
4. договор дарения;

5. квитанция об оплате госпошлины (для физических лиц – 2000 руб., если документы подаются в электронном виде – 1400 руб.)

Подать заявление на государственную регистрацию прав можно в МФЦ или в офисы Кадастровой палаты, также можно воспользоваться электронным сервисом на сайте Росреестра.