

«Вопрос-ответ»: как подарить недвижимость?

Управление Росреестра по Челябинской области отвечает на актуальные вопросы в сфере недвижимости. Сегодня в рубрике «вопрос-ответ» представлены пояснения ведомства о дарении объектов недвижимого имущества. Ответим, кто может дарить и получать в дар недвижимость, как зарегистрировать переход права при дарении и нужно ли платить налог за подаренную квартиру.

Обещание подарить квартиру или дом, не подкрепленное договором, не имеет правовых последствий. Передача ключей или документов на недвижимость не означает переход права собственности. О получении объекта недвижимости в собственность одаряемого свидетельствует только подписанный дарителем и одаряемым договор и зарегистрированный на его основании в органе регистрации прав переход права собственности.

Подарить недвижимость – значит безвозмездно передать права на неё другому лицу. Дарение – тоже сделка, которая требует составления договора между дарителем (владельцем объекта недвижимости) и одаряемым (принимающим в дар этот объект).

Кто может дарить и получать в дар недвижимость?

Законодательно дарение регулируется Гражданским кодексом Российской Федерации (Глава 32). Дарение недвижимости может совершить как владелец, так и его представитель по доверенности.

Доверенность на совершение дарения представителем, в которой не назван одаряемый и не указан предмет дарения, ничтожна (Статья 576 ГК РФ).

Закон предусматривает круг лиц, которым запрещается осуществлять дарение:

1. законным представителям малолетних и признанных недееспособными граждан запрещается дарить недвижимость их подопечных;
2. работникам образовательных организаций, медицинских организаций, организаций, оказывающих социальные услуги, и аналогичных организаций, в том числе организаций для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, запрещается дарить недвижимость гражданами, находящимися в них на лечении, содержании или воспитании, а также супругами и родственниками этих граждан;
3. лицам, замещающим государственные должности Российской Федерации, государственные должности субъектов Российской Федерации, муниципальные должности, государственным служащим, муниципальным служащим, служащим Банка России в связи с их должностным положением или в связи с исполнением ими служебных обязанностей;
4. коммерческим организациям, если дарителем является также коммерческая организация (за исключением подарков, стоимость которых не превышает 3 тыс. руб.).

Как зарегистрировать переход права при дарении?

Правоустанавливающим документом является договор, 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, предусмотренных законом, в частности, когда в дар преподносится доля в праве общей долевой собственности.**

Если сделка удостоверяется нотариусом, то заявитель может подать документы на регистрацию перехода права собственности через него. Если стороны договора согласны на эту услугу, 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 Росреестр.

Для регистрации перехода прав собственности на подаренный объект недвижимости представляются:

1. заявление о государственной регистрации перехода права (представляет даритель) и о государственной регистрации права собственности (представляет одаряемый);
2. документы, удостоверяющие личность участников договора;
3. нотариально удостоверенная доверенность, если третье лицо действует от имени участника договора;
4. договор дарения;
5. иные документы, необходимые для государственной регистрации.

Для регистрации права необходимо оплатить государственную пошлину. Ее размер установлен подпунктами пункта 1 статьи 333.3 Налогового кодекса РФ и зависит от вида объекта недвижимости и способа подачи документов.

Нужно ли платить налог за подаренную квартиру?

Зависит от того, состоят ли в родстве даритель и одаряемый.

В п. 18.1 ст. 217 Налогового Кодекса Российской Федерации говорится, что доходы, полученные в порядке дарения, освобождаются от налогообложения, 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 недвижимость получит в дар не близкий родственник, он должен уплатить подоходный налог в размере 13% от кадастровой стоимости объекта.

«Если, например, квартира передается по договору дарения, стороны получают как весомые преимущества, так и определенные риски. Плюсами такой формы сделки передачи недвижимого имущества является, безусловно, безвозмездность и простота оформления – в большинстве случаев это простая письменная форма. Законодательством установлено, что дарственную не требуется заверять нотариально (если это не доля в праве общей долевой собственности), а сам договор дарения является основанием для регистрации права собственности одаряемого, - отмечает **заместитель руководителя Управления Росреестра по Челябинской области Марина Воронина**. - Однако дарение подразумевает также наличие определенных последствий при заключении сделки, среди которых её безвозвратность и возможность оспорить сделку в судебном порядке, правда, в исключительных случаях. Минимизировать риски при оформлении дарственной и свести их практически к нулю поможет нотариальное заверение документа при заключении такого договора. В такой ситуации нотариус станет гарантом того, что при подписании документа ни одна из сторон не была введена в заблуждение и точно осознавала, что ставит свою подпись именно под договором дарения. Это исключит дальнейшую возможность оспаривания сделки в суде на основании того, что даритель не отдавал себе отчета о правовых последствиях, подписывая документ».