

Вопрос-ответ: Как подарить недвижимость?

В рубрике «Вопрос – ответ» Росреестр разъясняет актуальные вопросы в сфере недвижимости. В этот раз расскажем о процедуре дарения.

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

Подарить недвижимость (квартиру, дом, земельный участок) значит безвозмездно передать на неё права другому лицу. Но дарение недвижимости – это тоже сделка. Эта процедура требует составления договора между дарителем (владельцем объекта недвижимости) и одаряемым (принимаящим в дар этот объект).

Важно! Обещание подарить квартиру или дом, данное в устной форме, неподкрепленное договором, не имеет правовых последствий. Даже передача ключей от квартиры или документов на недвижимость не устанавливает иного их правообладателя, кроме лиц, указанных в правоустанавливающих документах, то есть не означает переход права собственности на эти объекты недвижимости. Только подписанный дарителем и одаряемым договор и зарегистрированный на его основании в органе регистрации прав переход права собственности свидетельствует о получении объекта недвижимости в собственность одаряемого.

Предметом 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! Договор, предусматривающий передачу объекта недвижимости одаряемому после смерти дарителя, считается ничтожным: в государственной регистрации перехода права собственности будет отказано. К такого рода дарению применяются правила гражданского законодательства о дарении.

Нужно ли платить налог за подаренную квартиру

Стороны договора дарения могут как состоять в родстве, так и не являться родственниками. 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 же недвижимость получит в дар не близкий родственник, то по закону он должен уплатить подоходный налог в размере 13% от кадастровой стоимости объекта.

Кто может дарить и получать в дар недвижимость?

Законодательно дарение регулируется Гражданским кодексом Российской Федерации, где в 32 Главе прописаны все аспекты данной сделки. Дарение недвижимого имущества может совершить как сам владелец этого имущества, так и его представитель по доверенности. Требования к ней изложены в статье 576 Гражданского кодекса Российской Федерации, доверенность на совершение дарения представителем, в которой не назван одаряемый и не указан предмет дарения, ничтожна.

Закон предусматривает определенный круг лиц, которым запрещается осуществлять дарение:

- законным представителям малолетних и признанных недееспособными граждан запрещается дарить недвижимость их подопечных;

- 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, гражданами, находящимися в них на лечении, содержании или воспитании, супругами и родственниками этих граждан;

- 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;

- коммерческим организациям, если дарителем является также коммерческая организация (за исключением подарков, стоимость которых не превышает 3 тыс. руб.).

Регистрация перехода права при дарении

Правоустанавливающим документом в случае сделки дарения 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.

Кроме того, для осуществления государственной регистрации перехода права собственности по договору дарения приобретателем по договору (одаряемым) должна быть оплачена государственная пошлина, размеры которой установлены соответствующими подпунктами пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации и зависят от вида объекта недвижимости и способа подачи документов (например, если документы подаются на бумажном носителе, то за регистрацию права собственности на квартиру одаряемый (физическое лицо) должен уплатить пошлину в размере 2000 руб., а если документы подаются в электронной форме – 1400 руб.)

Подать заявление на государственную регистрацию прав можно и без нотариуса, обратившись в МФЦ. Также можно воспользоваться электронным сервисом на сайте Росреестра.

Начальник отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения, ипотеки и долевого участия в строительстве Управления Росреестра по Костромской области Надежда Макарова обратила внимание, что не следует путать такие понятия как договор дарения объекта недвижимости и завещание такого объекта. Дарение представляет собой двухстороннюю сделку с обязательным условием безвозмездности, т.е. без наличия выгоды для дарителя.

Важно подчеркнуть то, что договор дарения недвижимости считается заключенным с момента государственной регистрации перехода права собственности (ст. 433 ГК РФ). В отличие от одаряемого наследник может начать процедуру регистрации своего права только после получения свидетельства о праве на наследство, которое выдается через 6 месяцев со дня открытия наследства в соответствии со ст. 1163 ГК РФ.

Еще одной особенностью передачи имущества по договору дарения является то, что даритель не имеет права ставить никаких условий одаряемому по использованию или распоряжению имуществом. В свою очередь, ст. 1139 ГК РФ позволяет завещателю в завещании возложить на одного или нескольких наследников обязанность совершить какое-либо действие имущественного или неимущественного характера, направленное на осуществление общепольной цели либо на осуществление иной не противоречащей закону цели.

по Костромской области
Телефон 8(4942) 64-56-53, 64-56-58
E-mail: 44_upr@rosreestr.ru