

ДОГОВОР ДАРЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Договор дарения заключается между дарителем, то есть собственником передаваемого недвижимого имущества, и одаряемым. При планировании такой сделки, дарящая и одаряемая стороны обязаны согласовать между собой условия дарения.

Как поясняют специалисты Управления Росреестра по Кемеровской области-Кузбассу, регламентируются подобные отношения главой 32 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Понятие договора дарения дано в статье 572 ГК РФ: по договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.

Дарителем может стать только тот гражданин, который владеет тем или иным имуществом по праву собственности, и на момент заключения договора дарения полностью адекватен и дееспособен. Наличие родственных отношений между сторонами сделки не является обязательным условием договора также, как и письменная форма. Объектом дарения могут стать: квартира, ценные вещи, дорогостоящие предметы быта, авторские права.

Договор дарения прост в оформлении: договор заключается в простой письменной форме, либо в нотариальной форме в случае дарения доли. Для оформления прав по договору дарения необходимо представить в орган регистрации совсем незначительный пакет документов. К ним относятся непосредственно сам договор дарения, документы, подтверждающие право собственности дарителя на передаваемое имущество (свидетельства, предшествующий договор: купли-продажи, передачи, долевого участия, иные), согласие супруга дарителя на сделку. Срок осуществления государственной регистрации составляет 9 рабочих дней с даты приема в многофункциональном центре по предоставлению государственных и муниципальных услуг представленных заявителем. За предоставление данной государственной услуги взимается государственная пошлина в размере 2000 рублей (пункт 22 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации).

Договор дарения считается заключенным с момента непосредственной передачи имущества. Право собственности у одаряемого возникает с даты государственной регистрации перехода права собственности в регистрирующем органе.

Если сравнивать договор дарения и завещание, то при дарении гражданин может вступить во владение имуществом сразу же после подписания договора дарения. Наследник же может получить имущество только после смерти завещателя в течение полугода.

Недвижимое имущество, которое передано в дар, является собственностью одаряемого и не может являться общей совместной собственностью супругов.

К основным недостаткам договора дарения можно отнести следующие.

Согласно пункту 18.1 статьи 217 Налогового кодекса Российской Федерации одаряемый при получении недвижимого имущества, если он не является близким родственником дарителю, обязан заплатить налог в размере 13% его рыночной цены.

Близкими родственниками, освобождающимися от налога, считаются супруги, родители и дети, в том числе усыновители и усыновленные, дедушка, бабушка и внуки, полнородные и неполнородные братья и сестры.

К примеру, если собственник подарит квартиру стоимостью 2,5млн. руб. своей гражданской супруге, то ей необходимо будет заплатить налог в размере 325 тыс. руб.

В том случае, если передача недвижимого имущества происходит между родственниками, то оптимальным вариантом является сделка дарения, а при передаче недвижимого имущества между посторонними людьми, лучше выбрать оформление договора купли-продажи.

В связи с тем, что договор дарения сделка безвозмездная, ее проще признать недействительной, по крайней мере, в сравнении с другим договором – возмездным. Конечно, не все договоры дарения могут быть признаны недействительными. Но если сделка заключалась с лицом пожилого возраста или социально незащищенным гражданином, не имеющим другого жилья, не исключено, что при наличии желания прекратить договор дарения и обращении в суд, последний встанет на сторону истца, что бывает значительно реже при оспаривании возмездных сделок.

Дарение - пример безвозмездной и бескорыстной передачи имущества, поэтому перед принятием окончательного решения стоит получить профессиональную консультацию, тщательно взвесить все за и против.