

## **КАК ПОДАРИТЬ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО?**

В Кузбассе на четверть увеличилось количество зарегистрированных прав на жилье по договорам дарения. Учитывая популярность такой процедуры, рассказываем о ней подробно.

### **Что означает дарение?**

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

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.

**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.

### **Предмет дарения – что это?**

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.

### **Кто может дарить и получать в дар недвижимость?**

Законодательно дарение регулируется Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - ГК РФ).

Дарение недвижимого имущества может совершить как собственник имущества, так и его представитель по нотариально удостоверенной доверенности. Требования к доверенности изложены в статье 576 ГК РФ, согласно которому документ должен содержать сведения об одаряемом и о предмете дарения. Без указания данной информации доверенность на совершение дарения представителем является ничтожной, и соответственно, заключить договор дарения по ней нельзя.

**Важно!** 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**

При совершении сделки дарения 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. Однако есть исключения, предусмотренные законом, например, 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 осуществления государственной регистрации перехода права собственности по договору дарения приобретателем по договору (одаряемым) должна быть оплачена государственная пошлина. Её размеры 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.)

Лично подать заявление на государственную регистрацию прав можно и, обратившись в МФЦ либо воспользоваться электронным сервисом на сайте Росреестра.

### **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.

**Для справки:** по данным Управления Росреестра по Кемеровской области-Кузбассу, количество прав на жилье, зарегистрированных на основании договора дарения за девять месяцев этого года, увеличилось на 27 процентов в сравнении с аналогичным периодом 2020 года.