

Національний технічний університет «Дніпровська політехніка» — відповідність часу!



ЮРИДИЧНА КЛІНІКА «PRO BONO»

ІГСН НТУ «ДП»

безоплатна правова допомога

консультація надається студентами III-V курсів
денної форми навчання під керівництвом
викладачів – кураторів – практикуючих юристів

ОСОБЛИВОСТІ ДОГОВОРІВ ДАРУВАННЯ ЩОДО ВІДЧУДЖЕННЯ НЕРУХОМОСТІ

ПРАВОВЕ ЗАКЛЮЧЕННЯ

надане російською мовою на прохання клієнта (!)

Дата: 16.10.2020

Вы можете подарить квартиру, дом, участок и любое другое имущество. Для этого используется договор дарения или дарственная.

1. Что такое дарственная или договор дарения

На основании статьи 717 Гражданского кодекса Украины:

Договор дарения – это документ, подтверждающий передачу права собственности от дарителя к одариваемому человеку на безвозмездной основе – бесплатно.

- Передача права собственности возможна в настоящем моменте – **сразу**, либо в будущем с условиями наступления подарка.
- В любом случае даритель обязуется передать имущество одариваемому **бесплатно в дар**, ничего не ожидая взамен.
- Подарить можно только то, что принадлежит вам. Например, **арендованную недвижимость подарить нельзя**.
- Форма договора дарения должна быть письменная с обязательным нотариальным удостоверением. Оформляется у **нотариуса**.

Отличия договора дарения от договора купли-продажи

- Дар **передаётся безвозмездно**. Если при продаже объекта недвижимости покупатель платит деньги продавцу, то даритель не имеет права требовать от одариваемого какой-либо компенсации за подарок.
- Даритель **может потребовать аннулировать** договор дарения, если одариваемый совершил преступление против него или членов его семьи, угрожал или шантажировал его, вынуждая подписать заведомо невыгодный договор, а также на основании того, что был обманут или введён в заблуждение относительно юридических последствий данной сделки, а также по другим причинам.
- При сделке купли-продажи оснований для расторжения договора гораздо меньше, причём отсутствуют мотивы для расторжения (деньги за проданную недвижимость бывший владелец уже получил).
- Срок исковой давности, на протяжении которого можно обратиться в суд для расторжения договора дарения, равен 1 году (для сделки купли-продажи 3 года).
- Если недвижимость была подарена одному из супругов **в браке**, то второй супруг **не может на неё претендовать**. Если же недвижимость куплена одним из супругов в браке, то она считается общей совместной собственностью и в случае развода подлежит разделу.
- Даритель имеет право подарить **свою долю** в собственности на недвижимость **без уведомления** об этом других собственников. Продать свою долю без письменного уведомления остальных собственников нельзя. Они имеют преимущественное право на покупку.
- Подарить недвижимость, принадлежащую несовершеннолетнему, нельзя. Её можно продать, предварительно получив разрешение органов опеки и попечительства.

2. Дарственная на квартиру или её часть

Порядок оформления в дар части квартиры зависит от формы собственности.

Квартира может находиться в **общей долевой собственности**, когда определена доля каждого владельца и в **общей совместной собственности**, когда эти доли не определены.

Как подарить в каждом конкретном случае:

- Недвижимость находится в **общей долевой собственности** (каждый собственник владеет определённой частью). В этом случае можно подарить свою часть без согласия остальных собственников.
- **Общая собственность является совместной** (доли владельцев не определены). Для заключения договора дарения нужно получить согласие всех остальных собственников.

Если квартира или её часть является **общей совместной собственностью** супругов, то один из них может подарить свою часть только при наличии письменного согласия второго супруга.

Если согласия нет, то передать в дар свою часть квартиры нельзя.

Когда нельзя подарить часть квартиры

Если квартира находится в **общей совместной собственности нескольких владельцев**, то подарить её можно **только целиком**, так как доли в праве собственности не определены.

Но если **выделить доли**, то каждый из собственников сможет **свою часть подарить**.

Как выделить долю каждого собственника

- Если квартира находится в **общей совместной собственности нескольких владельцев**, то выделить частную долю каждого можно, нотариально заверив договорённости владельцев общей совместной собственности.
- Если договорённость владельцев не достигнута, то ситуацию можно решить **через суд**: нужно подать иск об определении **долей каждого** в общей совместной собственности.

Как подарить квартиру с прописанными в ней людьми

Бывает, что в квартире, которую дарят, кроме собственника прописаны посторонние люди. Это обстоятельство не влияет на заключение договора дарения. Однако, всё что будет в дальнейшем происходить с этими людьми, нужно отразить в договоре.

Как правило, по обоюдному согласию сторон можно записать в договоре, что одариваемый совершит в будущем какие-либо имущественные действия в отношении прописанных людей.

Это может быть:

- выплата денег;
- право пожизненного пользования одной из комнат в квартире или всей квартирой;
- передача какого-либо другого имущества в собственность, и так далее.

Если в квартире прописан несовершеннолетний, который не является совладельцем недвижимости, то перед проведением сделки нужно получить разрешение органа **опеки и попечительства**.

Если несовершеннолетний является совладельцем недвижимости, то такую квартиру **подарить нельзя**.

3. Документы для оформления договора дарения

- Свидетельство на право собственности.
- Оценка объекта недвижимости.
- Справка (форма 1) о зарегистрированных на данной жилплощади людях.
- Согласие супруга (супруги) на проведение сделки (если недвижимость была приобретена в браке).
- Разрешение органа опеки и попечительства в случае, если одариваемый не достиг 18 лет или в квартире прописаны дети.

При оформлении договора дарения нужно присутствие у нотариуса обеих сторон сделки – дарителя и одариваемого.

Как правило, после оформления договора дарения нотариус регистрирует сделку согласно договора и делает выписку из Реестра имущественных прав на нового владельца.

Таким образом, даритель лишается права собственности, а одариваемый сразу его приобретает.

Он должен получить на руки **договор дарения** и **выписку из государственного реестра** о регистрации права собственности за новым владельцем.

4. Где оформляется дарственная

Дарственную оформляют у нотариуса. Договор дарения можно заключить **по месту прописки дарителя или одариваемого, либо по месту нахождения квартиры, дома, участка**.

Это значит, что в городе, в котором вы хотите оформить дарственную, должен находиться либо объект дарения, либо быть прописан один из участников сделки.

Если, например, прописаны оба участника сделки в Одессе и дарственная нужна на квартиру или дом тоже в Одессе, то оформить договор дарения в Киеве, Днепре или Херсоне нельзя.

Можно выбрать государственного или частного нотариуса. Отличий в стоимости практически нет.

Государственные нотариусы немного дешевле, но значительно больше очереди и ждать оформления можно долго. Обычно обращаются к частным, потому что это быстрее и удобнее.

5. Цена дарственной или договора дарения

Стоимость будет зависеть от того, кто и кому дарит недвижимость. Подарить можно родственнику, любому знакомому человеку или иностранцу. В каждом случае действуют разные налоги и сборы.

Рассмотрим каждый из случаев.

Дарение родственнику 1 и 2 степени родства

При дарении родственнику первой и второй степени родства налог платить не нужно.

- **Первая степень родства** это – дети, родители, супруги.
- **Вторая степень** – это братья, сестры, внуки, дедушка и бабушка.

Также в этом случае **не нужно проводить оценку** недвижимости перед проведением сделки.

Здесь следует заметить, что не все нотариусы соглашаются на оформление договора дарения без оценки, поэтому этот момент лучше уточнить дополнительно.

Стоимость дарения родственнику

Стоимость договора дарения в этом случае минимальная. Единственная статья расходов – это **оплата услуг нотариуса**.

Дарение постороннему

Если одариваемый **не является родственником** первой или второй степени родства, то он должен уплатить налог **5%** и военный сбор **1,5%**.

В этом случае нужно провести оценку объекта недвижимости перед проведением сделки, а также оплатить услуги нотариуса. Оценка недвижимости стоит в пределах **1000 гривен**.

Дарение иностранцу

- Если нерезидент дарит недвижимость гражданину Украины или гражданин Украины нерезиденту, то одариваемый должен уплатить налог **18%** и военный сбор **1,5%**.
- **Родственная связь при этом значения не имеет.**
- Также необходимо сделать оценку и оплатить услуги нотариуса.

Когда нужно платить налог при дарении

- Уплатить налоги получатель подарка-**резидент** должен после подачи декларации по месту прописки. Декларацию за текущий налоговый период нужно подать в **первом квартале следующего за отчётным года**.
- **Нерезидент** обязан заплатить налог **до нотариального оформления** дарственной и предоставить квитанцию нотариусу.

Общая стоимость договора дарения

Общая стоимость услуг нотариуса и всех налогов при договоре дарения состоит из таких платежей:

- Оценка недвижимости в пределах **1000 гривен** (цена зависит от срочности проведения такой оценки).
- Госпошлина, в размере **1%** от стоимости недвижимого имущества.
- Составление дарственной. По усмотрению нотариуса. От **3500 гривен**.
- Регистрация договора в реестре **1800 гривен**.
- Если дарите постороннему или дальним родственникам, то дополнительно **5% и 1.5%** военный сбор от оценки недвижимости.
- Если дарит нерезидент гражданину Украины (или гражданин Украины нерезиденту), то нужно уплатить налог **18%** и военный сбор **1.5%** от суммы оценки.

Минимальная цена дарственной

- Например, по нашим данным и консультациям с разными нотариусами минимальная общая стоимость договора дарения в Украине составляет около **8 000 – 9 000 гривен**.
- Как правило, эта цена будет при дарении родственнику первой или второй степени родства. Цены отличаются из-за разных требований нотариусов к оценке недвижимости и госпошлине.
- При дарении квартиры родственнику 1 или 2 степени родства оценка не нужна, но присутствует госпошлина в размере **1%** от стоимости имущества. И у разных нотариусов разные требования по этому пункту.

6. Дарственная на дом и землю

Дарственная на дом немного отличается от договора дарения квартиры. Основное отличие в том, что дом стоит на земле. А украинское законодательство не допускает ситуации, когда у дома будет один собственник, а у земельного участка под домом – другой.

Поэтому условием дарения частного дома является **одновременный** переход права собственности на участок, где расположен этот дом.

Как подарить дом и землю

Таким образом, в случае дарения дома будет действовать так называемое правило следования земельного участка за недвижимостью, которая на нём расположена. Подарить можно дом и землю только одновременно.

Сколько стоит оформить дарственную на дом

При дарении дома расходы будут состоять из госпошлины (1% от оценочной стоимости) и услуг нотариуса. Стоимость услуг, как и при дарении квартиры, будет разной у каждого нотариуса.

Кроме этого, нужно уплатить налог на доходы:

- Как правило, при дарении близкому родственнику первой или второй степени родства **налог платить не нужно**. Это в случае, если оба они резиденты;
- Если подарок принимает посторонний человек или дальний родственник, то налог **5%+1,5%**;
- Если один из участников сделки нерезидент, то одариваемый платит налог **18%+1,5%** независимо от степени родства.

Как подарить часть дома

- Если дом принадлежит **одному человеку**, то можно подарить его не весь целиком. Например, оформить договор дарения на 1/2 часть дома. Заключив такой договор, даритель и одариваемый будут владеть домом на правах **совместной долевой собственности** по 1/2 части каждый.
- Если дом находится в **общей долевой собственности нескольких владельцев**, каждому из которых принадлежит определённая часть, то любой из них может оформить дарственную на свою часть **без согласия других собственников**.

Когда нельзя подарить часть дома

Если дом находится в **общей совместной собственности нескольких владельцев**, то подарить его можно **только целиком**, так как доли в праве собственности не определены.

Но если **выделить доли**, то каждый из собственников сможет **свою часть подарить**.

Как выделить долю каждого собственника

- Если дом находится в **общей совместной собственности нескольких владельцев**, то выделить частную долю каждого можно, нотариально заверив договорённости владельцев совместной собственности.
- Если договорённость владельцев не достигнута, то ситуацию можно решить **через суд**: нужно подать иск об определении долей каждого в общей совместной собственности.

Как связано дарение дома с пропиской

- Если в доме кроме собственника прописаны посторонние люди, то это не влияет на оформление дарственной. Дом в этом случае подарить можно.
- Как правило, по обоюдному согласию сторон нужно записать в договоре, что одариваемый совершит в дальнейшем какие-то имущественные действия по отношению к прописанному.
- Например, это может быть выплата денежной компенсации или предоставление права постоянного или временного проживания в одной из комнат этого дома или во всём доме. Могут быть и другие варианты.
- Если в доме прописан несовершеннолетний, то перед оформлением дарственной нужно получить согласие органа опеки.
- Если несовершеннолетний является совладельцем части дома, **то подарить такой дом нельзя**.

Договор дарения земельного участка

Земельный **участок сельскохозяйственного назначения** можно дарить только резиденту. Как правило, иностранцам или лицам без гражданства подарить такой земельный участок нельзя.

Подарить земельный участок с другим целевым назначением можно как резиденту, так и нерезиденту.

Документы для дарственной

Пакет документов для дарения земли аналогичен пакету для дарения квартиры или дома.

Например, нужно предоставить нотариусу свидетельство о праве собственности на участок, паспорта и коды дарителя и одариваемого, сделать оценку и так далее.

Перечень необходимых документов есть выше в статье.

Единственное отличие – нужно получить извлечение из Госгеокадастра о присвоении участку **кадастрового номера**.

Что такое кадастровый номер земельного участка

Земельному участку должен быть присвоен **кадастровый номер**.

Это индивидуальный цифровой код участка, который присваивается ему при государственной регистрации. Этот номер сохраняется за ним в течение всего времени существования.

С помощью этого номера можно точно определить:

- местоположение участка на кадастровой карте;

- его границы;
- размеры;
- целевое назначение.

Без кадастрового номера подарить участок нельзя.

Как поставить участок на кадастровый учёт

Как правило, для присвоения участку кадастрового номера нужно обратиться в Центр предоставления административных услуг с документами, подтверждающими ваше право на землю.

Если документы в порядке, то после проверки они будут переданы в Росгеокадастр для разработки землеустроительной документации и внесения данных в реестр.

Следует заметить, что процедура эта не быстрая, на весь процесс может потребоваться **до полугода**.

7. Зачем оформляют договор дарения

Очень часто договор дарения является скрытым договором купли-продажи. Это делается для того, чтобы:

- 1. Обойти процедуру реализации **права преимущественной покупки**;
- 2. Избежать режима **совместной собственности** при дарении одному из супругов.
- 3. Приобрести недвижимость в статусе **личной собственности**.

8. Право преимущественной покупки

Например, при продаже комнаты в коммунальной квартире или доли в квартире, по закону остальные владельцы данной квартиры имеют право преимущественной покупки при такой сделке.

То есть, перед тем, как продавать долю, её владелец должен письменно уведомить каждого совладельца данной квартиры о своём намерении с указанием стоимости.

Если в течение месяца никто из них не захочет покупать, только в таком случае можно продать другим покупателям.

Оформляя дарение своей доли вместо купли-продажи, можно эту процедуру обойти. Это не совсем законно и юридически правильно, но такие сделки иногда имеют место.

Следует заметить, что если одариваемый и даритель не являются родственниками первой или второй степени родства, то одариваемый должен будет заплатить налог на доход в размере **5%** и военный сбор **1,5%**.

9. Совместная собственность

Например, муж и жена проживают в зарегистрированном браке.

Если муж собирается приобрести квартиру за **свои личные деньги** и не хочет делить её с женой в случае возможного развода в будущем, то есть два варианта оформления покупки – договор дарения или купля-продажа.

При оформлении договора купли-продажи квартиры, например, на мужа, она будет считаться общей совместной собственностью мужа и жены. Она приобретена в браке, поэтому при разводе подлежит разделу.

Но если существуют доказательства того, что средства для покупки являются личными, то и приобретённая на них квартира будет принадлежать мужу на правах личной собственности и при разводе разделу не подлежит.

10. Личная собственность

Если квартира подарена мужу, то она будет считаться его личной собственностью. И при разводе разделу не подлежит.

Какое ещё имущество считается личной собственностью и не подлежит разделу при разводе?

Личной частной собственностью мужа являются:

- 1) имущество, приобретенное им до брака;
- 2) имущество, приобретенное им за время брака, но на основании договора дарения или в порядке наследования;
- 3) имущество, приобретенное им за время брака, но за средства, которые принадлежали ему лично;
- 4) жильё, приобретенное им в период брака вследствие приватизации.

11. Что такое договор дарения с дополнительным условием

Договор дарения всегда безвозмездный, то есть не предусматривает передачи какого-либо вознаграждения от одариваемого к дарителю.

Но в дарственной можно включить условие об обязанности выполнить определённые действия в отношении третьего лица.

Каким может быть это условие:

Условие в настоящем

- Например, в договоре дарения квартиры вы указываете, что в ней будет проживать ваш родственник и его нельзя выселить.
- Или, например, заключив договор дарения на участок земли под застройку жилого дома, вы предусматриваете, что ваш сосед может постоянно пользоваться какой-то его частью для парковки своего автомобиля.

Условие в будущем

Иногда заключают договор дарения с обязательством передать имущество в будущем.

То есть, например, вы указываете в договоре, что обязуетесь подарить свою квартиру через какое-то время или приурочить подарок к какому-либо конкретному событию.

В этом случае нужно точно указать срок или чётко обозначить обстоятельство, в связи с которым будет передан подарок.

Это может быть:

- свадьба;
- рождение ребёнка;
- получение аттестата или диплома об окончании учебного заведения;
- защита диссертации;
- достижение совершеннолетия.

Однако, при наступлении оговоренного события даритель имеет право отказаться от выполнения условий договора.

Это можно сделать только в том случае, если его имущественное состояние и материальное положение значительно ухудшатся к моменту, обозначенному в договоре.

Если в случае наступления даты или оговоренного обстоятельства по договору дарения с обязанностью передать дар в будущем передача подарка не происходит, то одариваемый имеет право требовать от дарителя выполнения обязательства или возмещения его стоимости.

При несогласии дарителя передать имущество одариваемый может обратиться в суд.

Договор дарения после смерти

Если до наступления даты или отлагательного обстоятельства, определённого договором дарения с обязанностью передать дар в будущем, даритель или одариваемый умрёт, договор дарения будет считаться недействительным.

Например, дедушка дарит свою квартиру внуку, но в качестве дополнительного условия указывает, что дар перейдёт к нему в день свадьбы или регистрации брака. Проходит какое-то время, внук не женится, а дедушка внезапно умирает.

В этом случае договор дарения будет считаться недействительным, а квартира дедушки через 6 месяцев достанется наследникам.

12. Договор дарения по доверенности через представителя

Например, бывают случаи, когда владелец недвижимости находится за границей, болеет или просто физически не может находиться в месте проведения сделки по передаче имущества в дар. В этом случае можно оформить доверенность.

Согласно статье 720 Гражданского кодекса Украины, договор дарения от имени дарителя может быть заключён его представителем.

Для этого нужно оформить нотариально удостоверенную доверенность на нужный объект недвижимости.

Обязательные пункты в доверенности:

- Место и дата составления доверенности
- Фамилия, имя, отчество дарителя и доверенного лица
- Должно быть чётко указано, кому представитель имеет право подарить. Указываются все данные одариваемого человека.
- Место жительства дарителя и представителя
- Срок действия доверенности

13. Доверенность на договор дарения из-за границы

С доверенностями для договора дарения по территории Украины проблем возникнуть не должно. Форма такой доверенности стандартная и нотариусы легко смогут оформить её на нужного человека. Просто обратитесь к любому нотариусу на территории Украины и вам оформят доверенность.

Больше сложностей, когда собственник недвижимости находится за границей.

Легализация доверенности

Для придания юридической силы доверенности необходима её легализация. Например, с рядом стран Украина подписала соглашение – Гаагскую конвенцию, по которому процедура легализации заменяется проставлением **печати апостиля** на официальных документах.

С другими странами потребуется **легализация через консульство**. Порядок устанавливается Венской конвенцией 1963 года о консульских отношениях, международными договорами и действующим законодательством Украины.

Как узнать о способе легализации доверенности

В любом случае, для начала лучше обратиться к любому нотариусу в Украине и узнать, какие требования есть для страны пребывания дарителя. Можно ли обойтись апостилем или требуется легализация через консульство.

Если дарение через представителя в Украине будет оформлять местный нотариус, то и документы должны соответствовать всем его требованиям.

Подарить недвижимость по доверенности из-за границы возможно, просто потребуется больше действий.

Когда подарок переходит в собственность

После оформления договора дарения дар переходит в собственность к одариваемому с момента его принятия. То есть если вы подарили квартиру или дом по дарственной, то подарок сразу становится собственностью получателя.

Как только вы подарили недвижимость, она уже не ваша, а нового собственника.

Если вы дарите дом, то вместе с домом переходит во владение к новому собственнику и участок земли, где он находится. Это положение прописано в 120 статье Земельного кодекса Украины.

Приём подарка по доверенности

Например, бывают ситуации, что одариваемый не может самостоятельно принять подарок в дар и присутствовать у нотариуса при договоре дарения.

Как правило, в этом случае он может выписать доверенность на любого человека и сделать его своим представителем.

Доверенность выписывается у любого нотариуса. **Цена от 400 гривен.**

Таким образом, представитель одариваемого сможет принять недвижимость в дар без личного присутствия самого получателя подарка.

14. Когда нельзя оформить дарственную

Дарственная от несовершеннолетнего ребёнка

Например, бывают случаи, когда владелец недвижимости или один из его совладельцев – несовершеннолетний.

До достижения 18-летнего возраста ребёнок самостоятельно не может распоряжаться недвижимостью. За него это делают родители или опекуны.

Однако, согласно статье 720 Гражданского кодекса Украины, родителям, усыновителям или опекунам запрещено дарить имущество, которое принадлежит детям.

Значит, **не могут оформить дарение дети до 18 лет.**

Долги и арест

Если на вашу квартиру или дом наложен арест за долги или невыплаченный кредит в банке, то оформить договор дарения нотариус не сможет.

Договор может быть оформлен только при письменном согласии кредитора или налоговых органов. В ином случае нотариус откажет в оформлении.

Нет согласия всех собственников

- Вы не можете подарить часть своей квартиры, если второй собственник не даёт согласие на это действие.
- Чтобы подарить свою долю квартиры или дома, нужно письменное и нотариально заверенное согласие остальных собственников недвижимости. Только в этом случае возможно оформить договор дарения на постороннего человека.
- Например, исключение составляет случай, когда определена доля каждого владельца – **общая долевая собственность**. В этом случае можно подарить свою часть, **не спрашивая согласия остальных владельцев**.
- Если дарите второму собственнику квартиры свою часть, то согласие не нужно, просто оформляете договор дарения у нотариуса.

15. Как подарить квартиру несовершеннолетнему ребёнку

- Для оформления права собственности на несовершеннолетнего предварительно нужно **получить согласие опекунского совета**.
- Если ребёнку исполнилось **16 лет** и он состоит в браке, официально трудоустроен или является зарегистрированным предпринимателем, то **разрешение органа опеки не требуется**.

16. Какие документы нужны для получения разрешения органа опеки

- Заявления родителей.
- Паспорта и коды родителей.
- Свидетельство о браке/разводе.
- Свидетельства о рождении ребёнка.
- Идентификационный код ребёнка.
- Копии документов на приобретаемую квартиру.

Как правило, опекунский совет, требует личного присутствия обоих родителей. Если мать или отец в связи с обстоятельствами не могут посетить опекунский совет – из-за проживания за границей, или тяжелой болезни, то отсутствующий может выслать по почте заявление, **заверенное у нотариуса**, либо в консульстве, если проживает за границей.

Решение опекунского совета выдается **в течение 10 рабочих дней** после его заседания. Орган опеки и попечительства дает разрешение на конкретное действие **по конкретному объекту недвижимости**.

Для того, чтобы разобраться, как подарить квартиру ребёнку, рассмотрим варианты квартир с разным начальным статусом:

1. Новострой.
2. Вторичный рынок.
3. Квартира принадлежит обоим родителям ребёнка.
4. Квартира принадлежит одному из родителей.
5. Владеют квартирой бабушка или дедушка ребёнка.

17. Квартира в новостройке

- Как правило, на первичном этапе родители или один из них оформляют **предварительный договор купли-продажи**, договор купли-продажи имущественных прав или договор инвестирования в строительство.
- После этого выплачивают стоимость приобретаемой квартиры в рассрочку согласно графика платежей, который согласован с застройщиком. Оформление кредита или рассрочки **на ребёнка** на покупку недвижимости от застройщика в принципе невозможно, потому что ребёнок **не является платежеспособным**.
- После полной оплаты и введения построенного дома в эксплуатацию право собственности приобретаемой квартиры оформляется на ребёнка.

Какие документы необходимо предоставить в отдел продаж строительной компании

- Свидетельство о рождении ребёнка;
- Идентификационный код ребёнка;
- Нотариальное согласие родителей ребёнка;
- Разрешение опекунского совета на сделку;
- Паспорта и коды родителей;
- Свидетельство о браке (если родители состоят в браке).

18. Квартира на вторичном рынке

Родители **покупают квартиру у собственника** и оформляют её на ребёнка. Последовательность действий точно такая же, как при покупке в новостройке. Вначале нужно получить **разрешение органа опеки**.

Родители оформляют кредит, затем выплачивают его, либо сразу рассчитываются с собственником, а **право собственности оформляется на ребёнка**.

19. Квартира принадлежит обоим родителям

Если оба родителя являются совладельцами недвижимости, то необходимо их **обоюдное согласие**. Перед проведением такой сделки нужно получить **разрешение органа опеки**.

Если такое разрешение получено, необходимо предоставить все необходимые документы нотариусу.

- Если право собственности принадлежит **обоим родителям**, то вначале один родитель отчуждает свою часть имущества в пользу другого. После этого составляется договор дарения квартиры непосредственно несовершеннолетнему ребёнку.

- Как правило, подписывает его тот родитель, который владеет всем имуществом на момент оформления сделки.
- Таким образом, договор подписывают даритель-владелец квартиры и законный представитель ребёнка. Как правило, законным представителем в данном случае выступает второй родитель.

Законными представителями ребёнка могут быть также **опекуны, усыновители или попечители**.

Чем отличается опекун от попечителя

- **Опекунов** назначают малолетним (до 14 лет) детям-сиротам и детям, лишённым родительской опеки. Кроме того, **взрослым** совершеннолетним людям, признанным судом **недееспособными**. Статья 58 ГКУ.
- **Попечителей** назначают несовершеннолетним (с 14 до 18 лет) детям-сиротам и детям, лишённым родительской опеки. Кроме того, **взрослым** совершеннолетним людям, чья гражданская дееспособность ограничена. Статья 59 ГКУ.

Статья 76 ГКУ. Прекращение опеки

1. Опека прекращается в случае **передачи малолетнего** лица родителям (усыновителям).
2. Опека прекращается в случае достижения подопечным **четырнадцати лет**. Как правило, в этом случае лицо, которое осуществляло обязанности опекуна, становится **попечителем** без специального решения относительно этого.
3. Опека прекращается в случае **возобновления гражданской дееспособности** физического лица, которое было признано недееспособным.

Квартира принадлежит одному из родителей

Если владелец недвижимости – **один из родителей**, то процедура дарения упрощается.

Как правило, после получения разрешения органа опеки даритель-владелец подписывает договор дарения квартиры несовершеннолетнему ребёнку, а второй родитель подписывает договор со стороны ребёнка.

Квартира принадлежит дедушке или бабушке ребёнка

В этой ситуации процедура дарения аналогичная. Если после получения разрешения органа опеки даритель-владелец недвижимости подписывает договор дарения квартиры несовершеннолетнему ребёнку, то один из родителей подписывает договор со стороны ребёнка.

Зачем оформлять недвижимость на ребёнка

- Чаще всего родители оформляют квартиру на ребёнка, чтобы **обеспечить его собственной жилплощадью** по наступлению совершеннолетия.
- Кроме того, такая недвижимость не будет считаться совместно нажитым имуществом и ее **не смогут поделить родители при разводе**.
- Банк, кредитная организация, коллекторы **не смогут отобрать** квартиру, оформленную на ребёнка.

Какие условия можно указать в договоре дарения

Следует заметить, что даритель может указать в договоре условия принятия дара.

Например, **указывается дата**, с которой одариваемый может жить в квартире или **срок**, с которого получатель подарка может полностью распоряжаться указанной квартирой (сдать в аренду, продать, подарить, отдать под залог).

Условием также может быть право проживания в подаренной квартире третьих лиц.

20. Какие “минусы” имеет договор дарения

Первый минус – после оформления договора дарения даритель может подать в суд на его расторжение, мотивируя это следующим:

- Например, **ему угрожали** и он подписал договор под принуждением.
- Против него или членов его семьи было **совершено преступление** со стороны одариваемого.
- Оформление договора не являлось безвозмездной сделкой, а **был факт передачи денег**.
- Если одариваемый создаёт угрозу уничтожения или повреждения подарка, который имеет культурную, историческую или другую **неимущественную** ценность для дарителя.
- Если даритель **был обманут** или введён в заблуждение относительно юридических последствий, которые влечёт за собой подписание договора. Как правило, это одна из самых частых причин для расторжения договора дарения.

Второй минус – если договор дарения заключается между посторонними людьми, а не родственниками первой или второй степени родства, то одариваемый должен заплатить налог в размере **5%** и военный сбор **1,5%**.

21. Как расторгнуть и оспорить договор дарения

Основания отмены договора дарения предусмотрены ст. 727 Гражданского Кодекса Украины:

- Как правило, даритель имеет право потребовать расторгнуть договор дарения недвижимости, если одаренный намеренно совершил преступление против его жизни, здоровья, собственности или его родителей, супруга или детей.
- Если одаренный совершил умышленное убийство дарителя, наследники дарителя имеют право требовать расторжения договора дарения. Чтобы применить это основание, необходим обвинительный приговор суда.
- Можно обратиться в суд и по другим основаниям. Например, это может быть обман или принуждение, невозможность осознания своих действий дарителем в момент подписания договора или неспособность руководить ими. Когда даритель заблуждался относительно обстоятельств, имеющих существенное значение. В таком случае сделка может быть признана недействительной через суд.

Срок обращения в суд для расторжения договора дарения

Как правило, обратиться в суд можно в течение **одного года** с момента подписания договора дарения в соответствии со статьёй 728 Гражданского Кодекса Украины.

Стоит заметить, что оспорить можно любой договор. Главное, чтобы для этого были веские причины и приведены доказательства.

Если суд сочтёт аргументы весомыми, он может вынести решение о расторжении договора или признании его недействительным.

Главное – успеть до истечения срока обращения в 1 год.

Причины для расторжения договора дарения

Уголовное преступление

Для отмены договора дарения на основании ч.1 ст.727 ГК Украины должно быть совершено уголовное преступление одариваемым.

Как правило, для этого суд вначале должен вынести реальное обвинительное решение по уголовному делу, где одариваемый совершил тяжкие преступления против дарителя или членов его семьи.

Административные нарушения в счёт не берутся.

Психическое заболевание

Расторгнуть договор дарения, как правило, гораздо труднее, чем, например, признать недействительным завещание.

Одним из оснований может быть психическое заболевание дарителя, в результате которого он мог не осознавать свои действия и поступки в момент заключения договора.

Но это может повлечь открытие уголовного производства в отношении нотариуса. Это весомый фактор для суда, потому что нотариус ставится под удар. Как правило, на нём лежит обязанность убедиться в искренности и адекватности дарителя на момент заключения сделки. Он должен разъяснить сторонам последствия и основные моменты договора.

Поэтому договор дарения отменяется очень сложно.

Расторжение без суда

- Расторгнуть договор дарения без суда можно только по обоюдному согласию дарителя и одариваемого.
- Расторжение сделки фиксируется договором у нотариуса.
- В этом случае подаренная недвижимость возвращается в собственность дарителя.

Признание сделки фиктивной

Например, сделка дарения должна быть направлена на реальное наступление права одариваемого пользоваться и распоряжаться полученной недвижимостью.

Если это условие не выполняется, то суд может признать такую сделку фиктивной.

Можно ли отозвать дарственную

- Если одариваемый и даритель согласны и хотят расторгнуть договор дарения, то они должны прийти к нотариусу и оформить соответствующий договор. В этом случае подарок возвращается в собственность дарителя.
- Если даритель хочет расторгнуть договор, а **одариваемый на это не согласен**, нужно обращаться в суд. Это можно сделать не позже 1 года с момента дарения. Если суд сочтёт основания вескими, то договор дарения может быть расторгнут.

14. Когда опасно заключать договор дарения

Как правило, договор дарения или дарственная в Украине – это хороший юридический инструмент для подарка квартиры, дома, участка и любой недвижимости своему родственнику или любому другому человеку. Но именно подарка, а не фиктивной сделки между двумя людьми с целью замаскировать сделку купли-продажи.

Если вы дарите с целью продажи и получения денег, то возможны неприятные правовые последствия в виде отмены договора и дальнейших проблем.

Почему возникают проблемы

Как правило, большинство проблем, возникающих при дарении, происходит из-за стремления некоторых людей обойти нормы действующего законодательства или уменьшить налоги.

То есть, когда договор дарения является прикрытием сделки купли-продажи. В этой ситуации появляются дополнительные риски. В результате можно остаться без денег и без квартиры.

Риск покупателя

Сделка дарения является безвозмездной. Если это так, то **факт передачи денег** от одного участника сделки другому, подтверждённый распиской, может служить основанием для **признания сделки недействительной**. При этом подаренная квартира возвращается дарителю, а деньги за неё по договору дарения он возвращать не обязан, поскольку с юридической точки зрения он их не получал.

Риск продавца

Также есть риск и у продавца. Если покупатель добьётся подписания договора **до того, как передаст деньги**, – продавец не сможет доказать, что ему что-то должны. Договор дарения это не предусматривает и речь о деньгах в нём не идёт.

Поэтому юристы не рекомендуют пользоваться такой схемой продажи недвижимости.

Вывод

Не стоит маскировать договором дарения сделку купли-продажи, поскольку мнимые преимущества несоизмеримы с размерами возможных неблагоприятных последствий.

Попытка сэкономить может закончиться потерей квартиры и денег.

Какая сделка может оказаться проблемной

Любая сделка дарения недвижимости может быть оспорена в суде. Однако, существует ряд обстоятельств, при наличии которых сделать это проще и легче, особенно при наличии материальной заинтересованности.

- Наиболее частая причина для судебных разбирательств – это **преклонный возраст или плохое состояние здоровья дарителя**.
- А если ещё при наличии этих обстоятельств даритель через короткий срок после заключения сделки **умирает**, появляются несогласные **претенденты на наследство**. Они правдами и неправдами пытаются через суд признать сделку дарения недействительной.

22. Дарение или продажа. Что надёжнее?

- Если сделка происходит **между близкими родственниками**, супругами и нет разногласий в семье по поводу того, кому должна достаться квартира, то можно оформить договор дарения. Не нужно платить подоходный налог и пенсионный взнос. Расходов по сделке меньше.
- Во всех остальных случаях надёжнее передавать недвижимость посредством оформления **договора купли-продажи**, причём указывать в договоре реальную, а не заниженную стоимость.

Студент – консультант (ШБ, підпис): Ранюк Микола