

ДОГОВОР ДАРЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ. ХАРАКТЕРИСТИКА, СОДЕРЖАНИЕ, ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ

Карелин Роман Алексеевич

студент, Волгоградский государственный университет, РФ, г. Волгоград

REAL ESTATE GIFT AGREEMENT. CHARACTERISTICS, CONTENT, LEGAL ASPECTS

Roman Karelin

Student, Volgograd state University, Russia, Volgograd

Аннотация. Договора, на дарение недвижимости предполагают безвозмездную природу сделки, но, тем не менее, в этом вопросе очень много нюансов, которые следует учитывать прежде, чем пойти на этот шаг. Принцип безвозмездности является основным признаком дарения. При заключении договора необходимо учитывать, что он не обязателен в исполнении, от него может отказаться любая из сторон по различным мотивам. Договор дарения подпадает также под особые правила налогообложения. Регулируются вопросы, связанные с договором дарения недвижимости гражданским кодексом Российской Федерации.

Abstract. Agreements for the donation of real estate assume the gratuitous nature of the transaction, but, nevertheless, there are a lot of nuances in this issue that should be taken into account before taking this step. The principle of gratuitousness is the main feature of donation. When concluding an agreement, it is necessary to take into account that it is not binding; either party can refuse it for various reasons. The gift agreement is also subject to special tax rules. Issues related to the real estate donation agreement are regulated by the civil code of the Russian Federation.

Ключевые слова: договор, договора, недвижимость, дарение, сделка, гражданское право, имущественные права, безвозмездная.

Keywords: contract, contracts, real estate, donation, transaction, civil law, property rights, gratuitous.

Договор дарения всегда подразумевает сделку на безвозмездной основе. Прежде всего договоренность между сторонами предполагает передачу объекта недвижимости без получения оплаты или обещания взамен услуг или материальных благ. Отягощение обязательствами одариваемого может привести к признанию сделки притворной, а следовательно, недействительной, в соответствии со статьей 572 Гражданского Кодекса Российской Федерации. При наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства договор не признается дарением [2, с.215].

От дара следует отличать пожертвование – безвозмездную передачу вещи или права в общепользовательных целях (статья 582 ГК РФ). Договор, предусматривающий передачу дара одаряемому после смерти дарителя, ничтожен. К такого рода дарению применяются правила гражданского законодательства о наследовании. В соответствии с пунктом 3 статьи 572 ГК РФ договор, предусматривающий передачу дара одаряемому после смерти дарителя, ничтожен. Если при жизни дарителя переход права собственности не был зарегистрирован, то имущество может быть включено в наследственную массу дарителя [5, с.406].

Кроме того, договор дарения может быть признан ничтожным, если даритель сам лишился прав на недвижимое имущество до перерегистрации его на одаряемого. Сделка может быть аннулирована, даже если даритель просто отказывается ее исполнить, так как ухудшилось его материальное положение, и сделка еще сильнее усугубляет это обстоятельство.

Сделка может быть отозвана, если одаряемый совершил покушение на жизнь дарителя, лишил его жизни или навредил его здоровью своими действиями. Дарение от имени предпринимателя может быть отменено, если через полгода он признал себя банкротом, а также между коммерческими организациями, к которым приравнивается в законодательстве и индивидуальный предприниматель.

Одаряемый сам может отказаться от исполнения договора, фактически не приняв имущество при его передаче.

Отмена договора происходит на основании доказанных противоправных действий одаряемого по отношению к дарителю, причем как до подписания договора, так и после. Можно отменить договор, если доказать, что даритель был на момент подписания документов недееспособным, не отдавал отчета в своих действиях, действовал на основании заблуждений, угроз, под давлением. Даритель также может отменить сделку, если прямо укажет такое условие в договоре [6].

Согласно статье 578 ГК РФ: даритель может отменить дарение при покушении не только на себя, но и на членов своей семьи одаряемым лицом. Также право требования отмены договора дарения переходит к наследникам дарителя. Если одаряемый лишил жизни дарителя. В судебном порядке можно отменить договор, если обращение одаряемого с объектом недвижимости может привести к его безвозвратной утере. Отмена предусмотрена и по требованию заинтересованных лиц. При участии дарителя в процедуре банкротства. Даритель может через суд потребовать восстановить свои права, если переживет одаряемого или напрямую можно указать данное условие в договоре [1].

Статья 573 ГК РФ дает право одаряемому отказаться от получения дара в любое время до его передачи, после чего договор дарения считается расторгнутым. Если договор был заключен письменно, то и отказ одаряемого должен быть оформлен письменно. При этом даритель может требовать от одаряемого возмещения реального ущерба, если он был причинен этим отказом.

В соответствии с законодательством договор дарения на недвижимое имущество составляется в письменной форме и оформляется в Росреестре. Дарить недвижимое имущество может только его непосредственный собственник, который является дееспособным, старше 14 лет, причем от имени несовершеннолетних собственников ни опекуны, ни родители ничего дарить не могут. А вот подарить недвижимость даритель может кому захочет без каких-либо ограничений.

В соответствии с пунктом 5 статьи 576 ГК РФ доверенность на совершение дарения представителем, в которой не назван одаряемый и не указан предмет дарения, ничтожна.

Следует учитывать, что подарок от дальнего родственника или постороннего человека будет облагаться налогом, причем по прогрессивной ставке. Одаряемым может быть не только физическое лицо, но и юридическое, и даже госструктуры. Но, все же ограничения есть. Запрещению дарения посвящена статья 575 ГК РФ. Дарить недвижимость запрещено своим лечащим врачам, педагогам или педагогам и врачам родственников, а также работникам соцзащиты, ухаживающим за собственником или его близким родственником, сотрудникам

учреждений санаторного типа, домов престарелых и т.п. [3, с.207].

Если договор дарения составляется между физическими лицами, то для его оформления понадобятся паспорта сторон. Договор подписывается одновременно всеми сторонами. Также необходимы: свидетельство на собственность, которая будет подарена или выписка из ЕГРН, техпаспорт, нотариально заверенное согласие супруга, если даритель состоит в браке, согласие органов опеки, если сделка затрагивает интересы несовершеннолетних, согласие банка, если речь идет об ипотечной недвижимости.

Если недвижимость находится в общей совместной собственности нескольких лиц (без возможности выдела доли в натуре), то дарение может быть осуществлено только с согласия всех собственников.

Помимо отсутствия залога и обременений в договоре надо указать то, что недвижимость передается безвозмездно. Также указывается, какая из сторон несет расходы за регистрацию перехода прав собственности. Можно указать условия, при которых договор может быть аннулирован, например недобросовестное отношение к собственности.

Налог за подарок могут не платить лишь близкие родственники – это дети и родители, бабушки, дедушки и внуки, братья и сестры, а также супруги. Налог на имущество до 5 миллионов рублей облагается налогом 13%, свыше – 15%. Налог оплачивается лицом, получившим подарок. С 2025 года ставки налога изменятся. Ставка 13% будет действовать для подарков стоимостью до 2400000 рублей, 15% свыше этой суммы [3, с.117].

В случае продажи подаренной собственности ранее, чем через три года с момента заключения договора дарения. Новый собственник уплачивает налог с со всей суммы полученного дохода.

Оспорить сделку дарения можно только в течение трех лет с момента ее заключения. В любой момент до передачи собственности одариваемому даритель может написать письменный отказ от исполнения договора. Также аннулировать договор дарения можно по согласию сторон или на основании положений, прописанных в самом договоре.

Согласно статье 574 ГК РФ письменная форма договора дарения недвижимости обязательна. Договор дарения является реальным, то есть он действует с момента заключения [4, с.418].

Таким образом, необходимо подчеркнуть, что комплексный, всесторонний научный анализ гражданско-правовых норм, регулирующих договор дарения, а также обоснованные практические рекомендации по его применению, позволяет выявить позитивные и негативные стороны, что может повлиять на стабилизацию гражданских правоотношений в целом.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 572.
2. Анисимов, А. П. Гражданское право России. Общая часть : учебник для вузов / А. П. Анисимов, М. Ю. Козлова, А. Я. Рыженков ; под общей редакцией А. Я. Рыженкова. — 5-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 435 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-15227-2. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/535576> (дата обращения: 18.10.2024).
3. Белов, В. А. Что изменилось в Гражданском кодексе? : практическое пособие / В. А. Белов. — 4-е изд., доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 359 с. — (Профессиональные комментарии). — ISBN 978-5-534-12019-6. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/536685> (дата обращения: 21.10.2024).

4. Брагинский, М. И. Договорное право: общие положения / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. — 4-е изд. - Москва : Статут, 2020. - 847 с. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1225764> (дата обращения: 14.10.2024). - Режим доступа: по подписке.
5. Зенин, И. А. Гражданское право. Общая часть : учебник для вузов / И. А. Зенин. — 20-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 526 с. — (Высшее образование).— Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/537358> (дата обращения: 10.10.2024).
6. Казакова И.А., Куркина Н.В., Дудолодова Е.В. Правовые особенности расторжения договора дарения // Право и государство: теория и практика. 2023. № 6(222). С. 250-253.).— Текст : электронный // URL:http://doi.org/10.47643/1815-1337_2023_6_250. (дата обращения: 20.10.2024).