

Захист прав на нерухоме майно: Порядок посвідчення договорів дарування нерухомого майна

Досить розповсюдженою нотаріальною дією є посвідчення договорів дарування нерухомого майна. Поняття і основні положення, що стосуються укладення таких договорів, регулюються главою 55 Цивільного кодексу України.

Згідно зі статтею 717 ЦК України, за договором дарування одна сторона (дарувальник) **безоплатно** передає другій стороні (обдаровуваному) майно (дарунок) у власність. В результаті посвідчення договору дарування припиняється право власності у дарувальника і виникає право власності в обдарованій особі, при цьому дарувальник не має права вимагати від обдарованого будь-яких дій на його користь. Тому, якщо при цьому дарувальник в договорі хоче встановити обов'язок обдаровуваного вчинити на користь дарувальника будь-яку дію майнового або немайнового характеру, то така угода **не буде договором дарування**.

Істотною умовою договору дарування є його річ. Як правило, предметом договору дарування є нерухоме майно. До нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

В чому ж особливість посвідчення договорів дарування нерухомого майна?

Договір дарування нерухомих речей укладається у **письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню**. Крім того, відповідно до статті 182 Цивільного кодексу України, право власності та інші речові права на нерухомих речі, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Таким чином, в обдаровуваного право власності на отриману в дарунок нерухомість виникне тільки **після держреєстрації** цього права (ч. 4 ст. 334 Цивільного кодексу України).

Згідно зі ст. 55 Закону України «Про нотаріат», договори про відчуження жилого будинку, квартири, дачі, садового будинку, гаражу, земельної ділянки та іншого нерухомого майна посвідчуються **за місцезнаходженням цього майна або за місцезнаходженням (місцем реєстрації) однієї із сторін правочину**.

Як і в разі посвідчення будь-яких угод, оформлюючи договір дарування нерухомого майна, нотаріус перевіряє, чи відповідає зміст угоди справжнім намірам сторін, визначає дієздатність та правоздатність сторін, які беруть участь в угоді.

Укладення угод про нерухоме майно, що підлягають державній реєстрації, відрізняється від інших угод тим, що нотаріус при їх посвідченні зобов'язаний витребувати документи, які підтверджують право власності на майно або у передбачених законодавством випадках, перевірити інформацію у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та документи, що підтверджують державну реєстрацію прав на це майно в осіб, які його відчужують і перевірити відсутність заборони на відчуження цього майна.

При посвідченні договору дарування нерухомого майна дарувальник письмово повідомляє про наявність/відсутність прав малолітніх та неповнолітніх дітей, недієздатних чи обмежено дієздатних осіб на користування цим майном. З метою перевірки відсутності прав таких осіб на користування відчужуваним нерухомим майном, нотаріус має право додатково витребувати від підприємств, установ і організацій відомості та документи, необхідні для вчинення такого правочину.

Стосовно оподаткування слід зазначити, що вартість власності, що отримана в дар від члена сім'ї першого та другого ступеня споріднення, обкладається за нульовою ставкою податку на доходи фізичних осіб.

Окремо слід звернути увагу на те, що з моменту передачі права власності на річ обдаровуваному, юридичний зв'язок між сторонами припиняється, тому обов'язок подальшого належного ставлення до дарувальника є суто морально-етичним.

Однак, є випадки, коли одна із сторін звертається з вимогою щодо розірвання договору дарування. Договір дарування нерухомих речей може бути розірвано за вимогою дарувальника: якщо обдаровуваний проявив грубу невдячність (умисно вчинив злочин проти

життя, здоров'я, власності дарувальника, його батьків, дружини (чоловіка) або дітей). У разі, якщо обдарований вчинив умисне вбивство дарувальника, то у даному випадку вимагати розірвання договору мають право його спадкоємці. Також дарувальник має право розірвати договір, якщо обдарований створює загрозу безповоротної втрати дарунка, який має для дарувальника велику немайнову цінність, якщо внаслідок недбалого ставлення обдарованого до речі, що становить історичну, наукову, культурну цінність, ця річ може бути знищена або істотно пошкоджена. У випадку розірвання договору дарування обдарований зобов'язаний повернути дарунок у натурі. ***До вимог про розірвання договору дарування застосовується позовна давність в один рік.*** Це правило встановлює ст. 728 ЦКУ. Тобто, при розірванні договору дарування на вимогу дарувальника законодавчо передбачений термін, упродовж якого можна звернутися до суду про захист своїх порушених прав.

Законодавством передбачено, що договір дарування може бути розірваний при умові наявності згоди двох сторін – шляхом укладення відповідного договору, або у разі відсутності такої згоди - за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом.

Часто громадян цікавить питання щодо того, чи може договір бути визнаний недійсним. Так, законодавством передбачено також визнання договору недійсним. Визнання можливе у разі недодержання в момент укладення договору стороною (або сторонами) таких вимог: волевиявлення учасника правочину має бути вільним і відповідати його внутрішній волі; правочин має бути спрямований на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним; правочин, що вчиняється батьками (усиновлювачами), не може суперечити правам та інтересам їхніх малолітніх, неповнолітніх дітей. Крім того, у разі недотримання письмової форми правочину, вчинення під впливом помилки, обману, насильства, під впливом тяжкої обставини, тощо, недійсність такого правочину також встановлюється судом.

Отже, на перший погляд нескладна процедура дарування майна передбачає врахування вищезазначених особливостей і нюансів. Сподіваємося, ця інформація буде корисна, якщо ви вирішили подарувати нерухоме майно. Водночас, маємо вас застерегти, що законодавство в цій сфері надто мінливе, тому до початку збирання необхідних для дарування документів рекомендуємо попередньо звернутись за консультацією до нотаріуса.

Державний нотаріус
Одинадцятій кийвської державної
нотаріальної контори
097-063-28-03

О.О. Пономаренко