

Особливості посвідчення договорів дарування нерухомого майна

Управління нотаріату консультує про деталі укладання договору дарування.

Відтак, за договором дарування одна сторона (Дарувальник) передає або зобов'язується передати в майбутньому другій стороні (Обдаровуваному) безоплатно майно (дарунок) у власність (ч. 1 ст. 717 ЦК України). Договір, що встановлює обов'язок обдаровуваного вчинити на користь дарувальника будь-яку дію майнового або немайнового характеру, не є договором дарування (ч. 2 ст. 717 ЦК України).

Договір може бути укладено в усній, письмовій простій або ж письмовій нотаріально посвідченій формі. Договір дарування нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню (ч.2 ст. 719 ЦК України). Даний правочин може бути посвідчено за місцем знаходження об'єкту нерухомого майна або ж за місцем реєстрації однієї із сторін. Крім документа, що посвідчує право власності на житловий будинок, квартиру, садибу та інше нерухоме майно, право власності на яке підлягало реєстрації відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення, та не зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, долучається документ, що підтверджує державну реєстрацію права власності на це майно (крім випадків, коли відомості про державну реєстрацію права власності містяться в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, який є архівною складовою частиною Державного реєстру речових прав на нерухоме майно).

У разі якщо подані документи не містять усіх передбачених законодавством відомостей або в таких документах міститься суперечлива інформація, нотаріус може запитувати від відповідних суб'єктів (органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій, які видавали такі документи) інформацію (довідки, копії документів тощо), необхідну для вчинення нотаріальної дії.

Сторонами в договорі є Дарувальник і Обдаровуваний. Ними можуть бути фізичні особи, юридичні особи, держава Україна, Автономна Республіка Крим, територіальна громада. Нотаріус встановлює обсяг цивільної дієздатності осіб (тобто здатність особи усвідомлювати значення своїх дій та мати можливість керувати ними). Батьки (усиновлювачі), опікуни не мають права дарувати майно дітей, підопічних (п. 2 ст. 720 ЦК України). А у випадку дарування на ім'я малолітнього, неповнолітнього, а також на ім'я осіб, над якими встановлено опіку або піклування, або ж разі реєстрації зазначених осіб на житловій площі, яка дарується або ж наявності в них прав власності на частину дарунку нотаріус перевіряє наявність дозволу органів опіки та піклування. Якщо ж стороною договору виступає юридична особа, то в установчих документах повинно бути прямо передбачена можливість дарування або ж отримання дарунку. Також можливо дарування нерухомості по довіреності, у такому разі в довіреності повинно бути чітко прописано прізвище, ім'я та по батькові обдаровуваного, якщо ж цього немає довіреність вважається нікчемною, тобто недійсною.

Предметом договору є нерухоме майно, яке переходить у власність від Дарувальника до Обдаровуваного. При цьому нотаріусу надається документ, який посвідчує право власності на нерухоме майно, якщо про даний об'єкт є інформація внесена до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, також надається Витяг про реєстрацію прав власності. Якщо з документів вбачається, що об'єкт є спільним майном подружжя, якщо документ, що посвідчує право власності, оформлений на ім'я одного з подружжя, нотаріус вимагає письмову згоду іншого з подружжя. Справжність підпису другого з подружжя на заяві про таку згоду має бути нотаріально засвідчена. У разі відчуження житлового будинку, будівлі або споруди нотаріус роз'яснює сторонам ст. 377 ЦК України щодо переходу права власності або користування на земельну ділянку, на якій розташована будівля без зміни її цільового призначення. При підготовці до посвідчення правочину нотаріус перевіряє відсутність заборони відчуження або арешту майна шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, перевірки податкової застави. У разі наявності арешту нерухомого майна нотаріус відмовляє у посвідченні правочину. У випадку обтяження нерухомого майна іпотекою нотаріус вимагає згоду іпотекодержателя, якщо це не заборонено іпотечним договором. У випадку наявності податкової застави договір посвідчується за умови письмової згоди відповідного податкового органу. Також надається технічний паспорт на нерухоме майно, в якому зазначена характеристика нерухомості.

Відповідно до ст. 174 Податкового кодексу України дарунок, який подарований від осіб, які не є спадкоємцями I-ї, II-ї черги або онуками, оподатковується в розмірі 5% від суми договору. Відповідно хто сплачує податок, той також і сплачує військовий збір в розмірі 1,5% від суми дарунку. Тому тим Дарувальникам, які повинні будуть сплатити податок необхідно замовити також і Висновок про експертну оцінку об'єкта нерухомого майна. Якщо ж сторони договору перебувають у зазначених вище родинних стосунках їм необхідно надати докази своїх родинних стосунків (Свідоцтва про народження, про шлюб або ж рішення суду, яким визначено їх статус).

Обов'язком Дарувальника є повідомити Обдаровуваного у разі наявності у дарунка певних недоліків або особливих властивостей, які можуть бути небезпечними для життя, здоров'я, майна Обдаровуваного або інших осіб. У Обдаровуваного ж немає ніяких обов'язків, за винятком договору дарування з обов'язком обдаровуваного на користь третьої особи.

Право власності Обдаровуваного на дарунок виникає з моменту його прийняття. Прийняттям дарунку вважається одержання Обдаровуваним примірника договору дарування після нотаріального посвідчення та державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

Існує кілька видів договору дарування:

I. Договір дарування з обов'язком передати дарунок у майбутньому (ст. 723, 724 ЦК України), тобто встановлюються обов'язок дарувальника передати дарунок обдаровуваному в майбутньому через певний строк (у певний термін) або у разі настання відкладальної обставини. У разі настання строку (терміну) або

відкладальної обставини, встановлених договором дарування з обов'язком передати дарунок у майбутньому, обдарований має право вимагати від дарувальника передання дарунка або відшкодування його вартості. Якщо до настання строку (терміну) або відкладальної обставини, встановленої договором дарування з обов'язком передати дарунок у майбутньому, дарувальник або обдарований помре, договір дарування припиняється.

II. Договір дарування з обов'язком Обдаровуваного на користь третьої особи (ст. 725, 726 ЦК України), тобто встановлюється обов'язок обдаровуваного вчинити певну дію майнового характеру на користь третьої особи або утриматися від її вчинення (передати грошову суму чи інше майно у власність, виплачувати грошову ренту, надати право довічного користування дарунком чи його частиною, не пред'являти вимог до третьої особи про виселення тощо). Дарувальник має право вимагати від обдаровуваного виконання покладеного на нього обов'язку на користь третьої особи. У разі смерті дарувальника, оголошення його померлим, визнання безвісно відсутнім чи недієздатним виконання обов'язку на користь третьої особи має право вимагати від обдаровуваного особа, на користь якої встановлений цей обов'язок. У разі порушення обдаровуваним обов'язку на користь третьої особи дарувальник має право вимагати розірвання договору і повернення дарунка, а якщо таке повернення неможливе, - відшкодування його вартості.

III. Договір про пожертву (ст. 729, 730 ЦК України). Пожертвою є дарування нерухомих та рухомих речей, зокрема грошей та цінних паперів, особам, для досягнення ними певної, наперед обумовленої мети. Договір про пожертву є укладеним з моменту прийняття пожертви. До договору про пожертву застосовуються положення про договір дарування, якщо інше не встановлено законом. Пожертвувач має право здійснювати контроль за використанням пожертви відповідно до мети, встановленої договором про пожертву. Якщо використання пожертви за призначенням виявилось неможливим, використання її за іншим призначенням можливе лише за згодою жертвувача, а в разі його смерті чи ліквідації юридичної особи - за рішенням суду. Пожертвувач або його правонаступники мають право вимагати розірвання договору про пожертву, якщо пожертва використовується не за призначенням.

Розірвання договору дарування.

1. Дарувальник має право вимагати розірвання договору дарування нерухомих речей чи іншого особливо цінного майна, якщо обдарований умисно вчинив злочин проти життя, здоров'я, власності дарувальника, його батьків, дружини (чоловіка) або дітей. Якщо обдарований вчинив умисне вбивство дарувальника, спадкоємці дарувальника мають право вимагати розірвання договору дарування.
2. Дарувальник має право вимагати розірвання договору дарування, якщо обдарований створює загрозу безповоротної втрати дарунка, що має для дарувальника велику немайнову цінність.
3. Дарувальник має право вимагати розірвання договору дарування, якщо внаслідок недбалого ставлення обдаровуваного до речі, що становить культурну цінність, ця річ може бути знищена або істотно пошкоджена.

4. Дарувальник має право вимагати розірвання договору дарування, якщо на момент пред'явлення вимоги дарунок є збереженим.

5. У разі розірвання договору дарування обдарований зобов'язаний повернути дарунок у натурі.

До вимог про розірвання договору дарування застосовується позовна давність в один рік.

З вищезазначеного можна зробити висновок, що Договір дарування є надійним інструментом переходу прав власності від Дарувальника та Обдарованого.

Державний нотаріус

Дванадцятій київській державній нотаріальній конторі

Я.О. Щербина