

Порядок укладання та посвідчення договорів дарування нерухомого майна

Досить часто у нотаріальній практиці доводиться посвідчувати договори дарування нерухомого майна. Столична юстиція консультує щодо основних понять та положень щодо цієї процедури, які регулюються главою 55 Цивільного кодексу України (далі – ЦК 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 на предмет дарунку у дарувальника і виникає право власності у обдаровуваної особи. При цьому дарувальник не має права вимагати від обдаровуваного будь-яких дій на його користь. У випадку, коли дарувальник в договорі встановлює обов'язок обдаровуваного вчинити на свою користь будь-яку дію майнового або немайнового характеру, така угода **не буде договором дарування**.

Істотною умовою договору дарування є предмет договору. В більшості випадків 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 укладання договорів дарування нерухомого майна?

Договір дарування нерухомої речі укладається у **письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню**. Крім того, відповідно до статті 182 ЦК України, перехід права власності на нерухоме майно до обдаровуваного підлягає державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Згідно зі статтею 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 фізичних осіб, а також правоздатність та дієздатність юридичних осіб, які беруть участь у правочині.

Укладання правочинів про перехід права власності на нерухоме майно, що підлягають державній реєстрації, відрізняється від інших угод тим, що сторони договору зобов'язані надати нотаріусу документи, які посвідчують право власності на предмет дарунку.

Крім того, нотаріус перед посвідченням правочину має здійснити перевірки за даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно щодо державної реєстрації прав на це майно в осіб, які його відчужують, щодо

відсутності заборони на відчуження цього майна, щодо наявності/відсутності інших речових прав на предмет договору.

При посвідченні договору дарування нерухомого майна дарувальник зобов'язаний письмово повідомити 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.

З питань сплати податку обдарованою особою слід зазначити, що законом звільняється від обкладання податком на доходи фізичних осіб вартість дарунків, отриманих від дарувальника членами його сім'ї першого та другого ступеня споріднення.

Окремо слід звернути увагу на те, що з моменту переходу права власності на предмет дарунку до обдаровуваного, юридичний зв'язок між сторонами договору припиняється; обов'язок подальшого належного ставлення до дарувальника є суто морально-етичним.

Однак, мають місце випадки, коли одна із сторін виявляє волю 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 випадку, коли обдаровуваний вчинив умисне вбивство дарувальника, вимагати розірвання договору мають право його спадкоємці.

Дарувальник також має право розірвати договір, якщо обдарований створює загрозу безповоротної втрати дарунка, який має для дарувальника велику немайнову цінність, якщо внаслідок недбалого ставлення обдаровуваного до речі, що становить історичну, наукову, культурну цінність, ця річ може бути знищена або істотно пошкоджена. У випадку розірвання договору дарування обдаровуваний зобов'язаний повернути дарунок у натурі.

До вимог про розірвання договору дарування застосовується позовна давність в один рік. Це правило встановлено статтею 728 ЦК України. 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 за 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 умов договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом.

Часто громадян цікавить питання щодо того, чи може договір дарування бути визнаний недійсним?

Так, законодавством передбачено також визнання договору недійсним. Визнання можливе у разі недодержання в момент укладання 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
Одинадцятої київської державної
нотаріальної контори О.О. Пономаренко