**Договор дарения между родственниками: как заключить и что учесть**

Дарить сейчас можно практически все, что хотите. Дарят квартиры, дома, участки, дарят часть квартиры. Чаще всего дарят что-либо друг другу родственники. Конечно, если вы дарите незначительные вещи (например, бытовую технику), то эту процедуру вовсе не обязательно оформлять письменно, поэтому сделка совершается чрезвычайно быстро.

**Договор дарения недвижимости**

Очень строго законодательство по отношению к сделкам с недвижимостью. В случае дарения комнаты, квартиры, дома, договор придется заключать в письменной форме. Эта форма может быть простой письменной или нотариальной - как пожелает даритель. Однако существует строгое правило: любой договор дарения должен быть зарегистрирован в Федеральном реестре.

Какие пункты должен содержать договор:

* сведения о сторонах сделки (ФИО, данные паспорта, адрес);
* сведения о даримой квартире (адрес, метраж и т.п.);
* документ, подтверждающий право владения.

В договоре получатель подарка должен подтвердить, что состояние подарка его удовлетворяет и что он обещает платить налоги на эту недвижимость, нести расходы по уплате коммунальных платежей. А даритель должен гарантировать, что никто, кроме получателя, не имеет на это жилье прав.

Если даритель передает долю в квартире, то в договоре он должен прописать, какую конкретно в какой конкретно квартире, и вписать список всех людей, которые имеют прописку (регистрацию) в этой квартире, и, соответственно, могут в ней оставаться, несмотря даже на то, что доля продана.

Хозяин, который дарит недвижимость другому человеку, по желанию, может записать в договоре, когда именно должен исполняться этот договор. К примеру, даритель может написать, что договор подлежит немедленному исполнению после заключения либо же, наоборот, он будет выполнен в определенной перспективе.

Составляется три экземпляра договора: дарителю, одаряемому и регистрирующему органу.

**Регистрация договора**

Еще одно строгое правило: заключенным будет считаться только тот договор дарения, который зарегистрирован. Причем действителен он именно с даты госрегистрации. Этот постулат выполняется при любой форме сделки. Итак, помним, что пока договор и права собственности не зарегистрированы, одаряемый не получает никаких прав на подаренное имущество.

В органы госрегистрации нужно предоставить:

* заявление;
* договор - три экземпляра (договоры каждой стороны сделки плюс для органов госрегистрации);
* паспорта всех сторон сделки (оригинал плюс копия 1 страницы паспорта и страницы с регистрацией);
* если даритель состоит в зарегистрированном браке, то нужно письменное согласие супруга, нотариально заверенное (оригинал плюс копия);
* если договор заключают не родственники, то может понадобиться выписка из Госреестра, которая подтверждает, что нет запретов и арестов на данный объект;
* документы, подтверждающие право собственности дарителя (оригинал плюс копия);
* выписка из домовой книги (оригинал плюс копия);
* если за кого-то действуют доверенные лица, то нужна нотариальная доверенность (оригинал плюс копия). В этом документе должен быть прописан и предмет доверенности, то есть что именно поручается подарить или принять в дар;
* разрешающий документ от органов опеки и попечительства - если одаряемый несовершеннолетний ребенок до 14 лет или недееспособный человек (оригинал плюс копия);
* квитанция оплаты госпошлины (1000 руб.);
* техпаспорт на жилье. Оговоримся, что предоставление техдокументации по новым правилам не является обязательным требованием, так как орган госрегистрации сам может запросить необходимые сведения об объекте.

Собрав документы, заключающие договор обращаются в управление ФСГР по месту нахождения квартиры. Там стороны подписывают договор и отдают документы. Договор должны зарегистрировать в течение месяца.

Получивший подарок человек должен зарегистрировать право собственности. Кстати, заявление об этом он может подать вместе с вышеперечисленными документами.

После того, как право собственности зарегистрировано, одаряемый полностью распоряжается имуществом и имеет право совершать сделки с участием подаренного имущества.

При дарении автомобиля договор не нужно регистрировать, но его нужно подать в органы Госавтоинспекции для снятия/постановки машины на учет.

Также документ необходим для налоговых органов.

**Важная особенность**

Имущество, которое человек получает по договору дарения, считается собственностью одаряемого, а не является, например, совместной собственностью мужа и жены, даже если они живут вместе и зарегистрированы.

**Ограничения в отношении дарителей и одаряемых:**

* от имени малолетних детей или недееспособных лиц не могут дарить опекуны. Исключение – подарки, которые стоят меньше 3 тыс. руб.;
* Гражданский кодекс запрещает делать подарки сотрудникам учреждений образования, здравоохранения, соцзащиты от граждан, которые пользуются их услугами;
* не приветствуется дарение дорогого имущества госслужащим;
* договор дарения не могут заключать друг с другом коммерческие предприятия.

**Налог на подаренные вещи**

У счастливого обладателя подарка появляется обязанность заплатить налог, потому что недвижимость, полученная при дарении, считается доходом.

Платить налог с подарка придется только тогда, когда вам подарили недвижимость, автомобиль, ценные бумаги (акции, доли, паи).

Есть одно очень важное исключение из этого правила, которое предусматривает Налоговый кодекс. Приобретенное в результате дарения имущество освобождается от подоходного налога, если даритель и одаряемый - близкие родственники или члены семьи. Законодательство принимает во внимание, что в сделке между такими родственниками не присутствует элемент дохода, а значит, облагать налогом нечего.

Кто именно в юриспруденции считается близкими родственниками, поясняет нам Семейный кодекс:

* супруги;
* дети (в том числе усыновленные);
* родители;
* братья, сестры (в том числе неполнородные, имеющие общих мать или отца);
* дедушки, бабушки;
* внуки.

**Плюсы и минусы договора**

Выгода и удобство:

* когда сделку заключают ближайшие родственники, не надо платить налог;
* можно подарить свою долю в жилье, когда требуется получить отказ других дольщиков от преимущественного права, а сделать это не получается по тем или другим причинам. Когда дарится доля, то отказ других собственников жилья получать не нужно;
* для близких родственников дарение недвижимости более выгодно и экономно, чем купля-продажа, потому что получатель не будет платить 13% от стоимости объекта, тот самый подоходный налог.

Минусы сделки:

Если владелец одной из комнат в коммунальной квартире вдруг подарил ее «случайному прохожему», то соседи имеют право обжаловать сделку. Очень вероятно, что судья встанет на сторону соседей.

**Некоторые другие тонкости. Признание договора недействительным**

Если договор впоследствии признают недействительным, то будет использована процедура реституции - возврата сторонам подаренного имущества: недвижимость вернут дарителю, а одаряемый останется без подарка.

Однако, как говорят юристы, в реальности дарение отменить достаточно проблематично.

Основания для отмены:

* покушение на жизнь дарителя или его семьи;
* нанесение дарителю или его семье телесных повреждений, чтобы вынудить его подарить имущество.
* недобросовестное обращение нового хозяина с подаренным имуществом, если одаряемый плохо относится к подарку, который имеет для дарителя неимущественную ценность (к примеру, дом как память о ком-то). Но на деле это доказывается с трудом;
* если даритель не осознавал своих поступков на момент дарения. Например, родственники, оставленные без завещания, при некоторых жизненных ситуациях будут стараться доказать (и они приведут для этого справки из медучреждений, фото, видео), что бабушка была недееспособна, когда заключала сделку;
* если даритель пережил того человека, которому дарит. Обратите внимание, что этот пункт должен быть записан в договоре заранее, иначе вернуть подаренную вещь или жилье не получится;
* недействительным признается обещание подарить все имущество либо неконкретную вещь, то есть то имущество, которое невозможно идентифицировать;
* нельзя обещать подарить что-либо после своей смерти, то есть указывать в договоре, что подарок перейдет к одаряемому только после смерти дарителя. Такой договор нужно оформлять, основываясь на наследственном праве, то есть вопрос урегулировать с помощью завещания;
* если дарение сделали юридическое лицо или предприниматель в течение шести предыдущих месяцев до того момента, как их объявили банкротами. В такой ситуации право оспорить сделку имеет кредитор.

Юристы считают, что если сделка оформлена грамотно, то оспорить ее все же сложно.

Кстати, дарение считается безусловной сделкой, то есть даритель не имеет права требовать от получателя каких-то действий в ответ. С точки зрения морали, конечно, внук должен позаботиться о бабушке, которая подарила ему квартиру, но не обязан.

**Подведем итоги**

Эксперты советуют оформлять договор дарения только между людьми, которые имеют ближайшие родственные связи. А в случае с недвижимостью – тогда, когда оба человека живут вместе, общаются и доверяют друг другу. При соблюдении таких условий договор дарения станет самой оптимальной формой сделки, вдобавок экономной, что в наше время немаловажно.