Как оформить договор дарения?

На основании гражданского законодательства передавать в дар разрешается любое имущество: недвижимость, деньги, землю, автомобили и другие предметы. Получателем дара может выступать любой субъект: близкий родственник, человек, кровная связь с которым отсутствует, юридическое лицо и т.д. В данной статье мы расскажем, как правильно оформлять договор дарения различных объектов и доли в праве собственности.

Характеристика договора дарения

Понятие договора дарения обозначено в ст. 572 ГК РФ. Дарение – это передача другому лицу определенных видов имущества на бесплатной основе. Кроме того, дарением признается и обещание передать в дар вещь в будущем, однако не допускается указывать, что вещь перейдет в дар после смерти дарителя. Также еще одной разновидностью договора дарения считается освобождение от какой-то имущественной обязанности.

Не допускается указывать в договоре дарения встречное обещание. В договоре дарения обязательно указывается, какое конкретно имущество передается в дар, иначе договор признается ничтожным.

Договор дарения отличается такими характеристиками:

* реальный – признается заключенным только после передачи имущества;
* безвозмездный – не может быть платным;
* консесуальным соглашение о дарении считается только тогда, когда в договоре содержится обещание сделать подарок в будущем;
* двухсторонний – основан на обоюдном соглашении двух субъектов.

Порядок оформления дарения, возможность отказа от дара и все особенности процедуры заключения сделки в целом регулируются главой 32 ГК РФ.

Что можно подарить?

Как отмечалось, подарить разрешается любые вещи и имущество, если человек владеет ими на праве собственности. Если же планируется дарение имущества, что находится совместной собственности, то необходимо получить согласие у всех остальных собственников и только потом оформлять сделку по дарению (ст. 576 ГК РФ). Супруги, которые владеют имуществом на праве совместной собственности, могут передавать его в дар только при взаимном согласии. Если дарителем выступает юрлицо, которое владеет определенным имуществом на праве оперативного управления или хозяйственного управления, то придется получить одобрение от собственника имущества.

Форма договора дарения

На основании ст. 574 ГК РФ существует два вида договора дарения:

* устная;
* письменная.

Устно договор может заключаться путем передачи во владение другому лицу предмета дарения или символическую передачу ключей, документов, кодов, паролей и т.д.

Соблюдение же письменной формы договора дарения обязательно при таких условиях:

* дарителем выступает юрлицо и сумма дара – более 3000 тыс. рублей;
* стороны договорились о передаче имущества в будущем.

Если в дар передается недвижимость, сделка должна не только письменно заключаться, но и подлежит государственной регистрации.

Как оформить договор дарения квартиры?

Договор дарения квартиры должен оформляться в письменном виде и регистрируется в Росреестре. Нотариальное заверение не является обязательным условием, но если одна из сторон настаивает на оформлении договора, то необходимо его заверять. Порядок действий при дарении квартиры такой:

1. Самостоятельно или у нотариуса составляется и подписывается договор дарения. Необходимо указать главные условия соглашения о дарении, иначе договор признается ничтожным:
* характеристика и адрес квартиры;
* условия передачи: с какого момента даритель передает в собственность свое жилье.
1. Проведение регистрации перехода прав собственника на одариваемого в органах Росреестра.

Для проведения регистрации потребуются документы, которые указаны в ФЗ «О госрегистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними»:

* договор дарения на квартиру в трех экземплярах;
* документация, которая подтверждает право собственности на жилье

( свидетельство о наследовании, договор купли-продажи, мены, дарственная и т.д.);

* согласие родителей, если одариваемым вступает несовершеннолетний или справку от опекуна, если человек, который должен получить подарок, недееспособный;
* свидетельство на регистрацию права собственности;
* доверенность потребуется, если права дарителя или одариваемого делегированы представителю;
* решение от органов опеки и попечительства, если в квартире, которая передается в дар, проживают несовершеннолетние дети;
* выписка из домой книги;
* квитанция об уплате госпошлины;
* заявление о проведении госрегистрации, его можно получить в органах Росреестра.

При оформлении сделки также потребуется паспорта дарителя и одариваемого.

Как оформить договор дарения доли?

Понятие долей в праве общего владения регламентируется в главе 16 ГК РФ. При этом общая собственность еще делится на долевую и совместную.

При необходимости собственники могут определить размеры их долей, а если соглашение не заключено, то считается, что их доли являются равными. Владение и пользование общим имуществом проводится по согласованию всех собственников. Однако если один из собственников желает подарить свою долю, то получать согласие от других владельцев не требуется.

Важно: регистрация прав собственности на долю подлежит нотариальному заверению на основании ст.24 Закона N 122-ФЗ.

Что же касается распоряжения совместной собственности (обычно устанавливается между супругами) в квартире (другом жилье), то для того, чтобы подарить свою долю, придется получить согласие от мужа или жены (ст.253 ГК РФ).

Чтобы подарить долю в квартире (иной недвижимости) необходимо придерживаться такого же порядка действий, что и при дарении квартиры. То есть необходимо составить договор дарения, где обязательно уточняется размер доли, которая передается в праве общей собственности. Если жилье находится в совместной собственности, то необходимо обязательно оформить письменное согласие от второго супруга. В органы Росреестра подается такой пакет документов:

* паспорта сторон договора;
* заявление проведение мероприятий по регистрации прав владения на одариваемого;
* договор дарения доли в праве собственности на имущество (3 экземляра);
* заявление от одариваемого на регистрацию права на его долю;
* свидетельство о праве собственности на долю (подается дарителем);
* документы из БТИ с планом здания;
* если имущество, которое предается в дар, находится в совместном владении – нотариально заверенное заявление от второго супруга;
* согласие родителей, если передается доля несовершеннолетнего от 14 до 18 лет;
* выписка из домой книги.

Как зарегистрировать право собственности при дарении недвижимости?

Какой бы вид недвижимости не предавался бы в дар (дом, квартира, коттедж и т.п.), обязательным этапом является регистрация передачи прав собственности одариваемому. Сам договор дарения регистрации не подлежит. Чтобы провести регистрацию факта перехода права владения на недвижимость, стороны подают следующие документы:

* заявление о госрегистрации установленной формы;
* договор дарения в трех экземплярах;
* свидетельство о госрегистрации и правоустанавливающие документы на недвижимость (договор дарения, купли-продажи, свидетельство о наследовании и т.д.);
* документы, выданные БТИ (экспликация, поэтажный план и кадастровый паспорт);
* выписка из домой книги;
* разрешение от залогодержателя, если жилое помещение находится в залоге;
* копии паспорта дарителя и одариваемого.

Также дарителю придется оплатить госпошлину за проведение процедуры регистрации прав собственности на него. На данный момент сумма госпошлины составляет 2000 тыс.рублей. Подавать документы Росреестр или МФЦ можно лично, через представителя, почтой или электронной форме.

Проведение регистрации прав занимает до 10 дней, при этом отсчет срока проводится в рабочих днях со дня подачи заявления. Однако если договор был нотариально заверен, то на регистрацию уйдет всего 3 дня. После истечения сроков для госрегистрации заявителю выдается выписка из ЕГРП.

Как подарить земельный участок?

Земельный участок тоже может быть предметов дарения. При оформлении договора на дарении участка земли, необходимо включить в соглашение такие обязательные пункты:

* данные о дарителе и одариваемом;
* характеристика земельного участка: адрес нахождения, общая площадь, кадастровый номер и категория земли;
* реквизиты правоустанавливающих документов на землю (постановление о выделении, купля-продажа и т.д.);
* данные об отсутствии залога, ареста или иных видом обременений.

Для того чтобы провести регистрацию права собственности на землю вследствие заключения договора дарения, представляются такой перечень бумаг:

* заявление о переходе права собственности одаряемому;
* три экземпляра договор дарения;
* паспорта сторон соглашения;
* если участок приобретался в браке, потребуется нотариальное согласие супругов;
* квитанция о госпошлине.

Отметим, что стоимость госпошлины за переход прав собственности на земельный надел будет зависеть от категории земли. Если речь идет о землях ИЖС, для подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, то государственный тариф составляет 350 рублей, а за регистрацию доли в праве владения на земельный участок - 100 рублей.

Документация подается в лично в Росреестр или же можно передать ее через МФЦ. Также разрешается отправление по почте или в электронном виде. Если интересы заявителя представляет доверитель, то его полномочия должны подтверждаться доверенностью. Срок выдачи выписки из ЕГРП – до 10 дней, при нотариальном заверении договора срок ожидания выписки сокращается до 3 дней.