*Как это делается*

**Дарим недвижимость по закону**

**Суть и важные детали дарения поясняет руководитель Управления Росреестра по Ивановской области Наталья Викторовна Ведерникова.**

- Во-первых, надо понимать, что дарение с точки зрения закона – такая же сделка, как, например, купля-продажа, но со своими особенностями.

Одной стороной сделки является даритель (владелец недвижимости), другой – одаряемый (принимающий недвижимость в дар).

Подарить недвижимость (квартиру, земельный участок, дом) означает безвозмездно передать на нее права другому лицу.

Замечу, что предметом договора дарения может выступать не только объект недвижимости, принадлежащий дарителю на праве собственности (дом, квартира), но также и имущественные права (например, право требования по договору участия в долевом строительстве в отношении строящего объекта недвижимости).

**- Если дарение является сделкой, нужно ли платить налоги?**

- Не нужно, если даритель и одаряемый являются членами семьи или близкими родственниками: супругами, родителями и детьми, в том числе усыновителями и усыновленными, дедушкой, бабушкой, внуками, братьями и сестрами.

Однако если недвижимость подарена не близким родственником, то одаряемому придется уплатить подоходный налог в размере 13 % от кадастровой стоимости объекта.

**- Кто может стать сторонами сделки дарения, какие существуют ограничения?**

- Дарить можно лишь то, что имеешь, – то есть, дарителем выступает сам владелец, и делает это по своему свободному волеизъявлению.

Закон установил следующие запреты.

Законным представителям малолетних и признанных недееспособными граждан запрещается дарить недвижимость их подопечных;

гражданам и их родственникам, находящимся на лечении, содержании и воспитании в организациях медицинских, образовательных, оказывающих социальные услуги (в том числе для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей), не разрешается дарить свою недвижимость сотрудникам этих организаций;

не допускается дарение недвижимости лицам, которые замещают государственные и муниципальные должности, государственным и муниципальным служащим, служащим Банка России;

не вправе совершать между собой сделки дарения коммерческие организации.

**- Как оформляется дарение юридически?**

- Единственное законное свидетельство того, что недвижимость подарена, - зарегистрированный переход права собственности в органе регистрации прав, основанием которого является подписанный дарителем и одаряемым договор дарения.

Другими словами, договор дарения недвижимости государственной регистрации не требует, если он был заключен после 1 марта 2013 года. Регистрируется сам переход права собственности на подаренную недвижимость на основании такого договора.

Важная деталь: если даритель подписал договор дарения, но умер до государственной регистрации, зарегистрировать переход права собственности на недвижимость на основании договора дарения невозможно.

Кроме того, даритель не имеет права устанавливать в условиях сделки дарения какие-либо требования для получения подарка. Безвозмездность – базовое условие договора дарения. Если передача прав на недвижимость по договору дарения отмечена условием встречной передачи вещи, права, встречного обязательства, то такой договор нельзя признать дарением, поэтому сделка является притворной.

Исключение - если договор дарения включает в себя обременение и предусматривает, например, право дарителя проживать в подаренной им квартире.

**- Куда обращаться и какие документы требуются?**

- Можно использовать электронный сервис на портале Росреестра, можно обратиться с заявлением в МФЦ или в офисы Кадастровой палаты.

Для регистрации перехода права при дарении необходимые следующие документы:

заявление о регистрации прав собственности;

документы, подтверждающие личности участников договора;

договор дарения;

если от имени участника договора действует третье лицо - нотариально удостоверенная доверенность;

квитанция об оплате госпошлины (для физических лиц — 2 тыс. руб., если документы подаются в электронном виде — 1,4 тыс. руб.)

Обязательное удостоверение сделки у нотариуса требуется лишь в случае, когда в дар преподносится доля в общей долевой собственности, если представителем одной из сторон договора дарения является третье лицо, действующее по доверенности.