

Посвідчення договору дарування

Поняття договору дарування передбачає правовідносини, коли одна сторона (дарувальник) передає або зобов'язується передати в майбутньому другій стороні (обдаровуваному) безоплатно майно (дарунок) у власність (ч. 1 ст. 717 ЦК України).

Сторонами договору дарування є дарувальник і обдаровуваний. Перший добровільно позбавляє себе певного майна, другий — набуває ці права. Якщо предметом договору дарування є річ, то обдаровуваний набуває на неї право власності.

Сторонами у договорі дарування можуть бути як фізичні особи, так і юридичні особи.

До нотаріального посвідчення договору дарування нотаріус зобов'язаний здійснити перевірку дієздатності та правоздатності сторін правочину. При перевірці цивільної правоздатності та дієздатності юридичної особи нотаріус зобов'язаний ознайомитися з установчими документами, свідоцтвом про державну реєстрацію, витягом з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб підприємців цієї юридичної особи.

При посвідченні правочинів нотаріус встановлює особу учасників цивільних відносин, які звернулися за вчиненням нотаріальної дії, а також дійсні наміри кожної із сторін та відсутність у них заперечень щодо кожної з умов правочину. Встановлення дійсних намірів кожного з учасників правочину здійснюється шляхом встановлення нотаріусом однакового розуміння сторонами значення, умов правочину та його правових наслідків для кожної із сторін.

Договір дарування нерухомого майна посвідчується нотаріусом за умови подання документів, що підтверджують право власності на таке майно.

Такими документами є:

договір, за яким відповідно до законодавства передбачається перехід права власності, зокрема купівлі-продажу, міни, дарування, довічного утримання, лізингу, предметом якого є нерухоме майно, договір іпотеки, що містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, договір про задоволення вимог іпотекодержателя, спадковий договір (за наявності свідоцтва органу реєстрації актів цивільного стану про смерть чи рішення суду про оголошення особи померлою), договір про виділ у натурі частки з нерухомого майна, що є у спільній власності, про поділ нерухомого майна, що є у спільній власності, свідоцтво про право власності на частку в спільному майні подружжя в разі смерті одного з подружжя, що видається нотаріусом, свідоцтво про право на спадщину, свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), свідоцтво про право власності на нерухоме майно, рішення суду про визнання права власності на об'єкт нерухомого майна, дублікат правовстановлювального документа, виданий нотаріусом, органом місцевого самоврядування, органом приватизації, копія архівного правовстановлювального документа, видана державним архівом.

Окрім правовстановлюючого документа на квартиру, нотаріус вимагає витяг з реєстру прав власності на нерухоме майно або інформаційну довідку з БТІ, для підтвердження права власності на відчужувану квартиру.

Якщо майно належить подружжю на праві спільної сумісної власності, необхідна взаємна згода їх на укладення договору. Така згода має бути висловлена письмово у вигляді заяви, справжність підпису на якій засвідчується нотаріально (стаття 65 Сімейного кодексу України).

У випадку, якщо у відчужуваній квартирі мешкають неповнолітні (малолітні) особи, необхідна згода органу опіки й піклування на здійснення такого правочину. Така згода (або дозвіл) необхідна також, коли майно дарується на ім'я неповнолітніх (малолітніх) осіб. Дозвіл органу опіки і піклування оформлюється у вигляді рішення виконавчого комітету відповідної міської, селищної або сільської ради, або розпорядження відповідної районної державної адміністрації за місцем проживання неповнолітніх (малолітніх) осіб.

При посвідченні договорів дарування нотаріус перевіряє інформацію з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та суб'єкта, відомості про обтяження, іпотеку, інші речові права та податкову заставу, чи не перебуває предмет договору в іпотеці, у податковій заставі, а також відсутність заборони на відчуження (арешт) нерухомого майна.

Ч. 2 ст. 719 ЦК України містить в собі положення, відповідно до якого договір дарування передбачає нотаріальну форму незалежно від суб'єктного складу обдарованих осіб (фізичних чи юридичних). Згідно з даною статтею договір дарування нерухомої речі обов'язково укладається у письмовій формі і посвідчується нотаріусом. Таким чином, для посвідчення договорів дарування нерухомого майна, необхідним є звернення до державного або приватного нотаріуса.

Посвідчення договорів дарування квартири, проводиться за місцем розташування майна або за місцем реєстрації однієї із сторін правочину.

Оформлюючи даний вид договору, нотаріус пересвідчується в законності його умов, цілях, встановлює істинну волю сторін договору..

Договір дарування є завжди безоплатним, тому дарувальник не має права вимагати від обдарованої особи зустрічних дій майнового характеру. Подарувати майно іншим особам є виключним правом власника.

Згідно положень Цивільного кодексу, договір дарування безоплатний, і дарувальник не отримує ніякого зустрічного надання з боку обдарованого. 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).

Дарування являє собою правочин, заснований на взаємній згоді, а не за волевиявленням одного дарувальника. Це і відрізняє договір дарування від, наприклад, заповіту, де необхідна згода спадкоємця при здійсненні цієї односторонньої угоди. При заповіті права і обов'язки померлого переходять у

момент його смерті, а договір дарування не може бути укладений у випадку настання смерті в майбутньому дарувальника. Якщо не має згоди обдарованого на отримання майна або бажання дарувальника на безоплатну передачу майна – немає і договору дарування.

Договір дарування вважається укладеним, за наявності волевиявлення обдарованої особи. Якщо дарунок не прийнято, договір дарування не вважається укладеним. При цьому не може бути ніяких правових підстав, щоб змусити особу прийняти дарунок, якщо вона на це не дала згоди раніше. З укладенням договору дарування фактично припиняється юридичний зв'язок між сторонами. Обдарована особа, безперечно, має право добровільно прийняти на себе обов'язок належного ставлення до дарувальника. Проте такий обов'язок має суто морально-етичний характер і не породжує відповідних юридичних наслідків. Тому, за чинним законодавством, неухвалене ставлення обдарованої особи до дарувальника, нанесення останньому образ не можуть бути підставою для розірвання договору дарування. У відповідності до ч.1 статті 722 ЦК України, право власності у обдарованого на дарунок виникає з моменту його прийняття. Також прийняттям дарунка є прийняття обдаровуваним документів, що посвідчують право власності на річ.

Відповідно до статті 182 Цивільного кодексу України право власності на нерухомі речі підлягає державній реєстрації у державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Після підписання договору дарування, нотаріус згідно ст. 182 ЦК України реєструє квартиру за новим власником.

Також ЦК України передбачено положення про те, що не тільки дарувальник особисто може укласти договір дарування. Від його імені такий договір може укласти його представник при додержанні певних умов, передбачених цивільним законодавством. Представник дарувальника повинен діяти на підставі письмового уповноваження (доручення), що видається однією особою іншій особі, представляти його інтереси перед третіми особами. Порядок оформлення доручення підпорядковується загальним нормам цивільного законодавства. Представник має право укласти договір дарування від імені дарувальника-особи, від імені якої діє представник на підставі доручення, лише за умови, що у дорученні зазначено ім'я обдаровуваного. Якщо у дорученні на укладання договору дарування не встановлено імені обдарованого, воно визнається нікчемним.

За посвідчення договору дарування нерухомого майна сплачується державне мито у розмірі 1% суми договору (тобто вартості нерухомого майна), але не менше одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян

Для того, щоб визначити, яка вартість квартири або іншого майна, необхідно провести його оцінку. Займаються такою оцінкою спеціалісти – незалежні оцінювачі. На підставі документу, який називається звітом про оцінку, нотаріус вказує вартість подарунку в договір та визначає, який саме розмір податку доведеться сплатити.

Відповідно до статті 174 Податкового кодексу України, кошти, майно, майнові чи немайнові права, вартість робіт, послуг, подаровані платнику податку,

оподатковуюються згідно з правилами, встановленими для оподаткування спадщини.

Отримувачі подарунку зобов'язані вказати в декларації, про доходи за минулий рік, вартість отриманого майна для сплати податку на прибутки фізичних осіб (ПДФО).

У відповідності до положень статті 174 Податкового кодексу України (ПКУ) в редакції від 01.01.18, нульова ставка податку застосовується до отримувачів подарунку, якщо вони відносяться до першого і другого ступеня родинного зв'язку дарувальника.

До першого ступеня родинних зв'язків належать діти, чоловік/дружина, батьки. Другий ступінь родинних зв'язків формують рідні брати та сестри. А також дід та баба по материнській/батьківській лініях.

Обдаровувані родичі інших ступенів родинних зв'язків сплачують ПДФО по ставці 5% вартості подарованого майна.

Якщо громадянин України отримав майно в подарунок від іноземця, ставка ПДФО складає 18%. Проте, посвідчення договору дарування за участю фізичної особи-нерезидента (як дарувальника, так і обдаровуваного), можливе за умови сплати обдаровуваним податку до такого посвідчення. Копія платіжного документа долучається до примірника договору, що залишається у справах нотаріуса.

Крім податку, при посвідченні вищевказаного договору також сплачується військовий збір в розмірі 1,5% вартості отриманої нерухомості. За реєстрацію договору дарування держава стягує збір у розмірі 1% вартості об'єкта. Відповідно до правил пункту 174.4 ПКУ в редакції, прийнятій по Закону України №1910-19, сума збору вираховується на основі вартості нерухомості, яка вказана в договорі. Якщо обдаровувана людина входить до групи родинних зв'язків, з правом на нульову ставку ПДФО, незалежну оцінку вартості дарованої нерухомості не проводять.

Особами, відповідальними за сплату (перерахування) податку до бюджету, є фізичні особи, які отримали дарунок. У зв'язку з цим, рекомендується роз'яснювати сторонам статтю 174 Податкового кодексу України, про що зазначати у тексті договору.

Таким чином, безоплатна передача нерухомого майна у власність іншої особи передбачає процедуру посвідчення договору дарування нотаріусом та здійснення чітко визначених законодавством дій не тільки нотаріусом, а й сторонами договору.

Виконавець: Державний нотаріус Першої КДНК, Дубенко А.О.