



Ви вирішили подарувати квартиру (будинок)?

З чого почати?

На перший погляд може видатися, що немає нічого простішого, але з юридичної точки зору це не зовсім так. Законодавство чітко регламентує порядок дарування нерухомості, однак далеко не всі знають, які саме процедури треба виконати. Отже, що ж необхідно врахувати, аби згодом не ускладнити собі життя судовими процесами, опинившись на гачку власної неопіформованості?



Укладаємо договір

Часом особи, які проживають у квартирі чи будинку, отриманому в подарунок за усною домовленістю, помилково вважають себе повноправними власниками. Утім, лише доти, доки нерухомість не треба буде продати або закласти.

Туті починаються проблеми, адже законним власником є лише той, хто юридично оформив право власності. **Тому будь-яка угода про передачу нерухомості в дарунок повинна скріплюватися письмовим договором, який посвідчує нотаріус.**

За договором дарування одна сторона (дарувальник) передає чи зобов'язується передати в майбутньому другій стороні (обдаровуваному) безоплатно майно (дарунок) у власність.

Необхідні документи

Для укладання договору дарування потрібно зібрати такий пакет документів:

- 1) правовстановлюючий документ на нерухомість (свідоцтво про право власності, договір купівлі-продажу, договір обміну тощо);
- 2) паспорт;
- 3) ідентифікаційний код дарувальника;
- 4) технічний паспорт на житло (необхідно поновити в Бюро технічної інвентаризації, оскільки він дійсний лише протягом трьох місяців зо дня оформлення);
- 5) витяг із реєстру права власності (надається в БТІ – Бюро технічної інвентаризації);
- 6) довідка про відсутність податкової заборони на передачу прав на майно;
- 7) довідка про відсутність арешту на житло (дві останні довідки надаються нотаріусом, який оформлюватиме договір);
- 8) довідка з ЖЕК про склад сім'ї дарувальника;

- 9) паспорт, ідентифікаційний код обдаровуваного;
- 10) документи, що підтверджують право на пільги щодо сплати податків обох сторін (чорнобильське посвідчення, посвідчення інваліда тощо).

Крім цих документів, у кожному конкретному випадку нотаріус має право вимагати надання додаткових документів.

Хто дешевший з нотаріусів: державний чи приватний?

За послуги приватного нотаріуса, безперечно, доведеться заплатити більше, ніж державного, однак дорожнеча компенсується економією часу. Звернувшись до приватного нотаріуса, ви можете розраховувати на швидше, ніж у державного, проходження процедури оформлення документів.

Запам'ятайте! Після оформлення договору право власності на подаровану нерухомість необхідно зареєструвати в БТІ. Цей етап дуже важливий, оскільки власником квартири обдаро-

уваний стане лише після реєстрації договору в БТІ, де на його ім'я буде оформлений технічний паспорт. З цього моменту дарувальник перестає бути повноправним власником квартири (будинку). Не варто зволікати з подачею заяви про реєстрацію права власності! Радимо виконати цю процедуру протягом двох тижнів від дня укладення договору, щоб звільнити себе від повторного проведення технічної інвентаризації квартири.

Ціна питання

При оформленні договору дарування необхідно буде оплатити послуги Бюро технічної інвентаризації та нотаріуса, квитанції за видачу довідок про відсутність арешту та податкової застави. Пільги на оплату послуг, перелічених вище, відсутні. Крім цього, на обдарованого покладається обов'язок сплатити державне мито, що становить **1% від ціни договору**. У договорі дарування

завжди вказується вартість подарованого майна — саме з цієї суми і вираховується мито. Вартість квартири, будинку чи іншого подарованого приміщення зазначається у витязі з реєстру прав власності, що надає БТІ.

УВАГА!!!

Не сплачують державне мито такі категорії громадян:

- особи, що належать до 1, 2 та 3 категорій постраждалих внаслідок Чорнобильської катастрофи;
- громадяни, що належать до 4 категорій постраждалих внаслідок Чорнобильської катастрофи, які постійно працюють і проживають або постійно проживають на території зони посиленого радіоекологічного контролю, за умови, що станом на 1 січня 1993 року вони прожили або відпрацювали в цій зоні не менш ніж чотири роки;
- інваліди Великої Вітчизняної війни;
- інваліди I та II групи тощо.

Оподаткування доходу!

Крім зазначених вище платежів, обдарованим варто пам'ятати про **податок з доходів фізичних осіб**, адже подарунок – це дохід, а кожен дохід підлягає оподаткуванню.

Якщо особа, котра отримує майно в подарунок (обдарований), є вашим близьким родичем – чоловіком, дружиною, дитиною, батьком або матір'ю, то вона не сплачує податків на нерухомість, подаровану їй, незалежно від вартості майна.

Родичі, які не належать до цієї категорії, та всі інші особи зобов'язані сплатити податок розміром **5% від вартості подарованої нерухомості**. Нульова ставка оподаткування використовується також у разі, якщо житло подарували інвалідові I групи, дитині-сироті або дитині, позбавленій батьківської опіки.

Найвища ставка передбачена в разі, якщо

людина одержала подарунок від громадян іншої країни або сторонніх осіб. У таких випадках доведеться поповнити державний бюджет на 15% від вартості подарунка.

Отже, сподіваємося, тепер ви легше орієнтуєтесь у тонкощах оформлення договору дарування і можете самостійно визначити, скільки часу та грошей необхідно для виконання всіх процедур і оплати послуг.

Звертаємо увагу, що цей буклет має рекомендаційний характер, тож розбір окремих ситуацій потребує консультації з фахівцем.

Законодавство час від часу змінюється, тому подана інформація не є офіційним тлумаченням чинного законодавства.

Додаткова інформація на цю тему, а також електронний варіант буклета та онлайн-консультації з різних правових питань – на сайті «Правовий простір» www.pravo.prostir.ua.



Цей буклет видано в рамках ініціативи "Посилення правових можливостей бідних верств населення", яку реалізує Міжнародний Фонд Відродження за програмою "Верховенство права".

Контакти:
Міжнародний Фонд Відродження, Програма "Верховенство права"
телефон/факс: 044 482 03 63, www.irf.kiev.ua, email: rol@irf.kiev.ua