

Договор дарения: за и против

Михаил Осипов, юрист

Ко мне часто обращаются граждане, задавая один и тот же вопрос: «Что лучше – договор купли-продажи или договор дарения? И там, и там происходит переход права собственности. Но вот что эффективнее и надежнее?»

Четыре вопроса

➤ Вопрос первый: что же такое дарение?

Договор дарения – это безвозмездная передача или обязательство передать другой стороне имущество от одного лица другому – ст. 572 ГК РФ.

➤ Вопрос второй: что можно дарить?

Согласно действующему законодательству по договору дарения можно передать практически все движимое или недвижимое имущество. Рассмотрим договор дарения квартиры, так как этот вопрос чаще всего задается гражданами.

Итак, как же лучше передать квартиру в дар? Чаще всего договоры дарения заключаются между близкими родственниками: дети – родители, бабушки – внуки и т.д. Мое четкое убеждение состоит в том, что именно этот договор лучший в правоотношениях между близкими родственниками. Почему?

Имущество, полученное по безвозмездным сделкам, в том числе по дарению, переходит в личную собственность, не возникает супружеская доля, которую потом супруг/супруга может выделить себе. Поэтому договор дарения – это защита от дележа, в том числе в случае развода. Право наследования этого имущества близкими родственниками не пропадает.

➤ Вопрос третий: какие документы требуются для составления, подписания и регистрации договора дарения?

Для этого нужны:

- правоустанавливающие документы на имущество. Это могут быть договор передачи и свидетельство, договор купли-продажи, договор дарения, договор мены, справка о выплате пая либо любой другой документ, на основании которого возникло право;

- правоподтверждающие документы на имущество – свидетельство о государственной регистрации права;

- выписка из домовой книги – имеет срок действия один месяц;

- справка Бюро технической инвентаризации (БТИ) о стоимости имущества – имеет срок действия один месяц;

- технические документы из БТИ (могут потребоваться) – кадастровый паспорт, поэтажный план, экспликация в том случае, если правоустанавливающие документы выданы до 2000 года. Кроме того, для оформления договора дарения в нотариальной форме нужно обязательно произвести оценку имущества и представить документ об оценке. Оценка может быть произведена независимым оценщиком.

Сбор этих документов может быть произведен самостоятельно, а можно заказать данную услугу в организациях, осуществляющих данный вид услуг.

➤ Вопрос четвертый: защищает ли договор дарения от посягательств третьих лиц? Данный вопрос достаточно сложен, и этому есть разумное объяснение.

Очень часто договор дарения осуществляется между достаточно пожилым гражданином и более молодым. Это, как правило, делается для того, чтобы не затрачивать значительные средства на оформление наследства после смерти пожилого родственника. Достаточно верный ход, но и он сопряжен с определенными трудностями. Ведь во многих случаях количество наследников больше одного человека, и все они могут быть заинтересованы в получении наследства. И вот представьте: наследник надеется получить часть имущества, как вдруг выясняется, что имущества-то уже никакого и нет, все передали другому, а он остался ни с чем. Особенно это обидно для близких родственников дарителя в том случае, когда одаряемый – вообще посторонний человек. И вот тогда, обидевшись на своего потенциального наследодателя, наследники могут пойти в суд и подать исковое заявление с мотивацией ст. 177 или 178 ГК РФ – с требованием признать сделку недействительной по причине того, что даритель не понимал значения своих действий или попросту был введен в заблуждение в отношении данной сделки.

Это реакция обиженного родственника. А теперь рассмотрим ситуацию со стороны одаряемого, который, ко всему прочему, еще и не является близким родственником дарителя. Что же ему делать?

Для того чтобы себя обезопасить в сложившейся ситуации, необходимо соблюсти несколько правил.

Пять правил

Первое правило – постарайтесь произвести сделку публично. Не надо, конечно, кричать на каждом углу, что вы будете наделены имуществом, достаточно, чтобы об этом знали несколько человек, не являющихся вашими родственниками или вашими друзьями. Например, соседи, сотрудники социальных организаций, сотрудники нотариальной конторы и т.д.

Второе правило – постарайтесь обратиться к специалисту, который составит грамотный договор дарения. Причем желательно, чтобы даритель произвел корректировку этого договора своей рукой – это вам в дальнейшем может пригодиться при защите своих прав.

Третье правило – старайтесь заключить (подписать) данный договор в юридических фирмах или в нотариальной конторе. Наибольшая защита – нотариальное удостоверение сделки. Даже приход в нотариальную контору будет являться дополнительной гарантией в вашем деле.

Четвертое правило – перед подписанием договора дарения произведите медицинское освидетельствование дарителя. Можно воспользоваться услугами участкового терапевта, который сделает запись в карточке об осмотре пациента. Но для наибольшей безопасности лучше воспользоваться услугами районного психоневрологического диспансера (ПНД). Не пугайтесь, ничего страшного в этом учреждении нет. Вам всего-то нужно прийти с дарителем в это замечательное место и получить от дежурного врача справку о психическом состоянии гражданина на сегодняшний день. В дальнейшем эта справка может быть приложена к судебному делу как подтверждение

вменяемости дарителя на момент сделки.

И, наконец, **пятое правило** – произведите регистрацию сделки через доверенных лиц, представителей, через фирму, осуществляющую данные услуги. После подписания договора дарения необходимо прийти к нотариусу и выдать доверенность от дарителя и одаряемого на третье лицо, чтобы это самое третье лицо зарегистрировало сделку в управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Это будет для вас дополнительной защитой и доказательством в суде, так как при выдаче доверенности в тексте самой доверенности обязательно указывается объект дарения (квартира) и обязательно указывается одаряемый (лицо, которому производится дарение). Нельзя будет сказать, что даритель не понимал, что делает, так как нотариус, оформляя доверенность, проверяет дееспособность лица, подписывающего документ, и выясняет его волю на указанные действия.

Это основные правила, которые нужно знать, если вы самостоятельно решили произвести подготовку, составление и регистрацию договора дарения. Конечно, можно все сделать самому. Но наилучший и более безопасный путь – доверить это дело специалистам, которые сделают все правильно и, самое главное, надежно.