

Новое в законодательстве: договор дарения недвижимости между гражданами теперь должен удостоверять нотариус

Соответствующий закон (**Федеральный закон от 13.12.2024 № 459-ФЗ «О внесении изменения в статью 574 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации»**) вступил в силу.

Дарение остается одним из самых популярных способов передачи права собственности на объекты недвижимости. Это подтверждают цифры: в 2024 году Управлением Росреестра по Омской области зарегистрировано 11 329 прав собственности на основании договоров дарения, что на 2 % больше, чем в 2023-м – 11 109.

По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает другой стороне (одаряемому) в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом (статья 572 Гражданского кодекса РФ).

С 13 января 2025 года договор дарения недвижимого имущества, заключенный между гражданами, должен удостоверять нотариус. Соответствующие изменения внесены в пункт 3 статьи 574 ГК РФ.

Изменение в законодательстве в первую очередь призвано защитить имущественные права граждан – дарителей недвижимого имущества, предупредить возможные злоупотребления со стороны одаряемых, в том числе в случаях, когда даритель относится к социально незащищенным слоям населения.

«Не секрет, что на практике договоры дарения недвижимости зачастую заключались вследствие заблуждения со стороны дарителя относительно природы совершаемой им сделки. Например, заключив договор дарения, дарители предполагают, что право собственности на объект недвижимости перейдет к одаряемому только после смерти дарителя, а до этого момента сохранятся все права, принадлежащие собственнику, в том числе право проживания в объекте недвижимости, если предметом договора дарения являлось жилое помещение. Или другая ситуация: лица преклонного возраста, лица, страдающие от различных видов зависимости, психических заболеваний и отклонений, но не состоящие на соответствующем учете и юридически являющиеся дееспособными, лица, вступившие в различные секты либо попавшие под влияние одаряемых, желая оспорить заключенный ими договор дарения, не всегда располагают достаточными силами и финансовыми средствами для обращения в суд с целью защиты своих прав и законных интересов. В случае удостоверения договора дарения нотариусом смысл и значение заключаемой сделки сторонам договора разъясняет нотариус», – пояснила заместитель руководителя Управления Росреестра по Омской области **Анжелика Иванова**.

Несоблюдение нотариальной формы договора дарения, заключенного начиная с 13.01.2025, влечет ничтожность договора (статья 163 ГК РФ). Соответственно, такой договор не может служить основанием для государственной регистрации права собственности одаряемого на объект недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости.

Удостоверение договоров дарения объектов недвижимого имущества производится нотариусом, осуществляющим свою деятельность в любом из нотариальных округов, расположенных в пределах субъекта Российской Федерации, на территории которого находится указанное имущество.

Например, если имущество расположено на территории Омской области, для удостоверения договора дарения гражданин может обратиться к любому нотариусу Нотариальной палаты Омской области.

Нотариусу необходимо представить:

- документы, удостоверяющие личность участников договора и (или) их представителей (если сделка заключается представителем дарителя или одаряемого);
- документы, устанавливающие полномочия представителей участников договора (например, доверенность);
- документы, подтверждающие наличие близких родственных связей между сторонами договора дарения (например, свидетельство о рождении);
- СНИЛСы участников договора;
- документы, устанавливающие право собственности дарителя на недвижимое имущество.

В определенных случаях нотариус может истребовать: развернутую копию лицевого счета, адресную справку, справку о наличии (отсутствии) ранее возникшего права собственности на объект недвижимости, нотариально удостоверенное согласие супруга дарителя на отчуждение недвижимого имущества по договору дарения.

«Нотариус проверит, соответствует ли содержание сделки действительным намерениям сторон, не противоречит ли сделка требованиям, установленным действующим законодательством, отсутствуют ли ограничения, обременения в отношении отчуждаемого имущества, а также иные обстоятельства, препятствующие совершению договора в соответствии со статьями 54, 55 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате», – прокомментировала вице-президент Нотариальной палаты Омской области, член Общественного совета при Управлении Росреестра по Омской области **Ирина Козырина**.

Государственная регистрация права собственности, возникшего на основании нотариально удостоверенного договора дарения, может быть осуществлена по заявлению любой стороны такого договора либо по заявлению нотариуса или его работника, уполномоченного в порядке, установленном Основами законодательства Российской Федерации о нотариате (статья 15 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ)).

При осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенной сделки, проверка законности такого нотариально удостоверенного документа государственным регистратором прав не осуществляется (статья 59 Закона № 218-ФЗ).

Пресс-служба Управления Росреестра по Омской области