

ДОМ ДЕНЬГИ

Метры даром

сюрпризы

(Окончание. Начало на стр. 25)

Как отмечает Ирина Григорьева, дарение — единственный способ уйти от применения преимущественного права покупки, которым обладают собственники. «Например, вы получили в наследство долю в квартире, остальными долями в которой владеют ваши дальние родственники, с которыми вы не хотите общаться. Вы хотите свою долю продать. По закону вы обязаны сначала предложить выкупить свою долю им. И только получив письменный отказ, можете продать свою долю кому-нибудь еще. А подарить свою долю можно без всяких условий, поскольку договор дарения безвозмездный, — говорит она. — В моей практике был случай, когда по договорам дарения расселился целый дом. Восьмиквартирный дом старой постройки с палисадником был зарегистрирован как дом, а квартиры в нем — как доли в общем имуществе. Чтобы продать квартиру, то есть свою долю, собственникам надо было найти всех соседей и предложить им купить свою квартиру. Сделать это на практике оказалось совершенно невозможно. Помогает решить проблему договор дарения».

Как рассказывает Денис Иорданиди, подобное решение проблемы наиболее часто применяется при сделках с загородной недвижимостью. «Речь в основном идет о старых дачах, которые когда-то давно

принадлежали прадедушкам, потом делились между наследниками, причем неоднократно, и в конце концов превратились, что называется, в «муравейник», — говорит он. — Чтобы избежать необходимости предлагать свою долю другим долевым собственникам, люди свою долю передают по договору дарения. На Рублевке, например, такие случаи встречаются довольно часто».

Особые условия

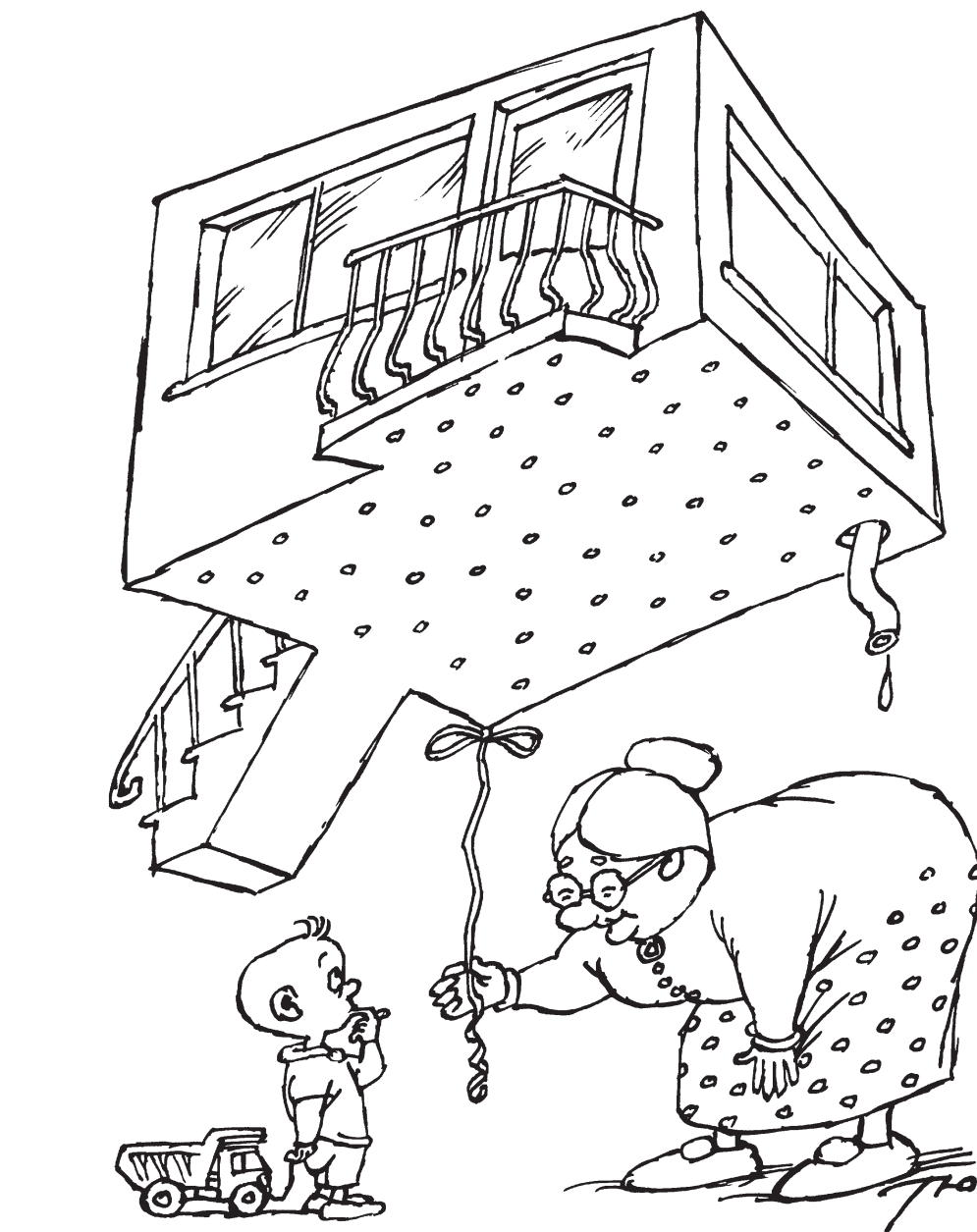
Договор дарения имеет и иные преимущества перед другими сделками с жильем. Например, подарив квартиру внуку, бабушка может продолжать жить в этой квартире, будучи уверенной, что после ее смерти поправленным собственником квартиры останется именно внук, а не другие родственники, имеющие право на наследство. «Об этом бабушка может договориться с внуком устно или для надежности внести соответствующий пункт в договор дарения, — объясняет Денис Иорданиди. — Если бабушка переживет внука, квартира при включении в договор соответствующего пункта будет возвращена в собственность бабушки. Также особые условия включают в договор при сложных семейных отношениях, когда, например, бабушка не желает оставлять квартиру никому, кроме внука».

Ирина Григорьева вспоминает такой случай из своей практики: «Пожилый мужчина заключил с сыном договор пожиз-

ненного содержания с иждивением. Этот договор предусматривает передачу квартиры в собственность плательщику ренты, который обязуется пожизненно содержать рентополучателя. Когда сын умер, права на квартиру перешли его наследникам вместе с обязанностью содержать деда. Дед был с наследниками сына в неприязненных отношениях и не хотел иметь с ними дел. Если бы он оформил дарственную на квартиру в пользу сына с условием, что в случае смерти одаряемого квартира переходит дарителю, таких проблем не возникло бы».

Но дарить квартиру или дом в любом случае лучше близким родственникам. Во-первых, потому, что такие подарки не облагаются налогом. А во-вторых, потому, что дарить жилье посторонним людям просто опасно.

«Опасайтесь ситуаций, когда третьи лица просят вас оформить дарственную на квартиру под предлогом того, что взамен будут вам материально помогать. Такие предложения пожилые люди часто получают от приезжих, которые снимают в их квартире комнату. Между собственником и арендатором завязываются теплые отношения, и арендаторы склоняют собственников к заключению договора дарения, — предупреждает Денис Иорданиди. — В этом случае договор дарения прикрывает договор ренты. Но аферистам прекрасно известно, что договор ренты очень



легко отменить: суды практически всегда встают на сторону собственника квартиры. Договор дарения оспорить намного сложнее».

Отменить дарение, впрочем, можно. Согласно статье

578 ГК, даритель вправе отменить дарение, если одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные

повреждения. Правда, как уточняет Денис Иорданиди, такие преступления должны быть подтверждены приговором суда.

Та же статья указывает, что даритель вправе потребовать

в судебном порядке отмены дарения, если обращение одаряемого с подаренной вещью, представляющей для дарителя большую неимущественную ценность, создает угрозу ее безвозвратной утраты. То есть если вы подарили любимой девушке дом, который является вашим родовым гнездом и представляет для вас большую неимущественную ценность (что придется доказывать в суде), а она затеяла перепланировку со сносом флигеля и пристройкой гаража на месте бабушкиной любимой веранды, вы можете требовать вернуть подарок.

Но бывает и обратная ситуация. Согласно статье 580 ГК, «вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу одаряемого гражданина вследствие недостатков подаренной вещи, подлежит возмещению дарителем, если доказано, что эти недостатки возникли до передачи вещи одаряемому, не относятся к числу явных и даритель хотя и знал о них, не предупредил о них одаряемого». Другими словами, если вы подарили той же девушке дом с протекающей крышей и ее шубы промокли во время дождя, придется возмещать убытки именно вам.

Дарение отменяется

Не каждую квартиру или дом его собственник может преподнести в дар. Например, если вы приобрели квартиру в кредит, исправно по нему расплачиваетесь и хотите подарить треть-

му лицу, банк этого не допустит. Почему, объясняет специалист Городского ипотечного банка Екатерина Правдина: «Да, квартира находится в собственности заемщика, но его право распоряжения этой недвижимостью ограничено до момента полного погашения кредита и снятия обременения с объекта залога (о чем делается соответствующая запись в Едином государственном реестре прав). Заемщик берет на себя обязательства вернуть кредит, а недвижимость берется в залог для обеспечения исполнения его обязательств по кредитному договору».

Да, кто-то скажет, что на Западе так можно — и передать обязательства по уплате кредита наследникам, и без проблем продать ипотечную квартиру (loan assumption), но существующая законодательная база в России такого пока не позволяет. А возникают подобные вопросы и обращения довольно часто. Правда, речь в большинстве случаев идет не о дарении, а о намерении «взять кредит на себя, а квартиру оформить на маму (мужа, свата, брата, тещу, внука и т. д.)».

Не каждому лицу можно дарить дорогие подарки, в том числе квартиры, даже не обремененные залогом. Статья 575 ГК запрещает делать дорогие подарки работникам лечебных, воспитательных учреждений, учреждений социальной защиты и других аналогичных учреждений гражданами, находящимися в них на лечении, содержании или воспитании, супругами и родственниками этих граждан, а также государственным служащим и служащим органов муниципальных образований в связи с исполнением ими служебных обязанностей. Поэтому если ваш одаряемый занимает указанные посты, придется доказывать, что ваш подарок не связан с его должностью.

Наталья Капустина

КАКИЕ НАЛОГИ ПРИДЕТСЯ ПЛАТИТЬ ОДАРЕАЕМОМУ

Михаил Александров, партнер, замдиректора департамента налогов и права ООО «Русский инвестиционный клуб консалтинг»:

— Действовавший до 1 января 2006 года закон «О налоге на имущество, переходящее в порядке наследования и дарения» отменен. В отношении всех подобных доходов сегодня действуют нормы главы 23 НК РФ («Налог на доходы физических лиц»). Общая ставка

налога на доходы составляет 13%. Однако в отношении подарков действуют особые правила. Формулировка пункта 18.1 статьи 217 НК РФ четко устанавливает, что налогом не облагаются любые доходы, полученные от физических лиц в порядке дарения независимо от их родственных связей. Исключение сделано лишь для некоторых видов наиболее ценного имущества (недвижимость, транспортные средства, акции и т. п.).

От уплаты налога на дарение в отношении этих ценностей освобождены близкие родственники (супруги, родители и дети, в том числе усыновители и усыновленные, дедущка, бабушка и внуки, полнородные и неполнородные (имеющие общих отца или мать) братья и сестры).

Итак, налог придется заплатить по ставке 13% только в случае получения подарка в виде недвижимости/акций/транспортных средств от лиц, не

являющихся близкими родственниками. В отдельных случаях, правда, есть возможность за счет дарения обойти существующие ограничения. Это возможно в том случае, например, если племянник хочет подарить квартиру своей тете. Совершив сначала дарение в пользу отца, который впоследствии подарит имущество своей сестре (тете дарителя), можно формально соблюсти требования НК РФ и претендовать на льготы.

КОМУ КАКИЕ КВАРТИРЫ ДАРЯТ

Вопреки расхожему мнению, квартиры любимым девушкам сегодня дарят очень редко. Если дарят, то выбирают квартиры подешевле, без ремонта и в шаговой доступности от офиса дарителя. Если квартира дорогая, то, как правило, мужчина оформляет ее на себя, а девушка торжественно преподносит ключи, что ни к чему его не обязывает.

Чаще всего родители дарят квартиру достигшим совершеннолетия детям. Обычно это студии, расположенные

вблизи от родительского гнезда. Иногородные родители дарят квартиру в Москве ребенку, поступившему в столичный вуз, и, как правило, выбирают, что находится недалеко от института или близости от станции метро, находящейся на той же ветке, что институт.

Бывшие жители других городов, прочно вставшие на ноги в столице, чаще всего дарят московские квартиры своим родителям. Обычно на первом или втором этажах кирпичного до-

ма в спальном районе или в близком Подмосковье. Владельцы загородных коттеджей стараются поселить стариков поближе и предпочитают дарить им дом в том же коттеджном поселке или в ближайшей деревне. Кстати, один даритель скупил целый поселок на Рублево-Успенском шоссе, постепенно выселил всех соседей, предложив им более комфортное жилье, а пустые дома раздал своим родным из глубинки.

VILLAGIO ESTATE. ИСКУССТВО ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ

VILLAGIO ESTATE

MONTEVILLE

СОВРЕМЕННЫЙ ЕВРОПЕЙСКИЙ СТИЛЬ

Новорижское шоссе, 23 км

Новый элитный поселок Monteville — воплощение стиля и естественной роскоши. Изысканный минимализм современных архитектурных форм, использование натуральных материалов природной цветовой гаммы и живописные ландшафтные решения отражают прогрессивность и экологичность концепции поселка. Через поселок протекает живописная река, часть владений расположена вокруг собственных рекреационных зон с озерами и прудами. Великолепные парки, набережная с пляжем и рестораном, игровые и спортивные площадки создают прекрасные условия для отдыха. Рядом располагается инфраструктурный комплекс NovaRiga.

(495) 974 0000

www.villagio.ru

VILLAGIO ESTATE. ЭЛИТНЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ

ГРИНФИЛД | РИВЕРСАЙД | ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ | MILLENNIUM PARK

реклама