ВНИМАНИЕ. Документ сформирован на основе автоматизированного шаблона и не является окончательной юридической рекомендацией. Перед использованием рекомендуем проверить его у своего юриста с учётом конкретных обстоятельств.

ДОГОВОР

дарения жилого дома и земельного участка

Екатеринбург

10.09.2026

Даритель: Петрова Мария Ивановна, дата рождения 10.09.2026, паспорт гражданина Российской Федерации серии 6512 № 123456.

Одаряемый: Иванов Сергей Петрович, дата рождения 10.09.2026, паспорт гражданина Российской Федерации серии 6512 № 123456.

Степень родства сторон: Супруги.

Стороны заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Даритель безвозмездно передаёт в собственность Одаряемому, а Одаряемый принимает в дар следующие объекты недвижимости по адресу: г. Екатеринбург, ул. Ленина, д. 5, кв. 12:

Объект	Кадастровый номер	Площадь
Жилой дом	66:41:0501001:123	45 кв. м
Земельный участок	66:41:0501001:123	45 кв. м

1.2. Далее по тексту — Объекты. Жилой дом отчуждается одновременно с земельным участком, на котором расположен (пункт 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации).

ОБРАЗЕЦ

1.3. Передача Объектов является безвозмездной. Встречная передача вещи, права или встречное обязательство отсутствуют. При наличии встречного предоставления договор не признаётся дарением, и к нему применяются правила пункта 2 статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации (пункт 1 статьи 572 Гражданского кодекса Российской Федерации).

2. Заверения Дарителя

2.1. Объекты принадлежат Дарителю на праве собственности, никому не проданы, не подарены, не заложены, в споре и под арестом не состоят, не обременены правами третьих лиц.

2.2. Границы земельного участка установлены в соответствии с земельным законодательством, споров о границах со смежными землепользователями не имеется.

Проверьте это заверение до сделки, а не после. Сведения о границах участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости: закажите выписку и посмотрите, есть ли в ней описание местоположения границ. Если границ в реестре нет, их уточняют — кадастровый инженер готовит межевой план, местоположение границ определяется по документу, подтверждающему право на участок, или по документам, определявшим границы при его образовании, а если в них таких сведений нет — границами считаются те, что существуют на местности пятнадцать лет и более (статья 43 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»). Принять объекты с неустановленными границами участка закон не запрещает, но тогда подтвердить его фактические размеры и положение будет нечем, и спор с соседом о заборе достанется уже новому собственнику.

2.3. Если Объекты находятся в совместной собственности Дарителя и его супруга (как правило, если они приобретены в браке за плату, а не получены Дарителем в дар или по наследству), для удостоверения настоящего договора требуется нотариально удостоверенное согласие супруга на их дарение (пункт 3 статьи 35, статьи 34 и 36 Семейного кодекса Российской Федерации). Без такого согласия супруг вправе оспорить договор в суде в течение года со дня, когда узнал или должен был узнать о нём.

3. Передача и переход права

ОБРАЗЕЦ

3.1. Объекты передаются Одаряемому по передаточному акту в день нотариального удостоверения настоящего договора, если стороны не согласовали иной срок.

3.2. Право собственности переходит к Одаряемому с момента государственной регистрации перехода права в Едином государственном реестре недвижимости в соответствии со статьёй 131 и пунктом 2 статьи 223 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.3. Заявление о государственной регистрации перехода права собственности на Объекты в электронной форме представляет нотариус, удостоверивший настоящий договор, — незамедлительно, но не позднее окончания рабочего дня, в который договор удостоверен (статья 55 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате). Стороны не возражают против подачи заявления нотариусом.

3.4. Если Даритель и Одаряемый являются гражданами, настоящий договор подлежит обязательному нотариальному удостоверению в соответствии с пунктом 3 статьи 574 Гражданского кодекса Российской Федерации. Без нотариального удостоверения договор ничтожен, и орган регистрации прав в регистрации перехода права откажет.

3.5. Полученные в дар Объекты являются личной собственностью Одаряемого и общим имуществом его супругов не становятся (пункт 1 статьи 36 Семейного кодекса Российской Федерации).

4. Налоговые последствия

4.1. Доход в виде полученного в дар недвижимого имущества освобождается от налога на доходы физических лиц, если Даритель и Одаряемый являются членами семьи и (или) близкими родственниками: супругами, родителями и детьми, в том числе усыновителями и усыновлёнными, дедушкой, бабушкой и внуками, полнородными и неполнородными (имеющими общих отца или мать) братьями и сёстрами. Основание — пункт 18.1 статьи 217 Налогового кодекса Российской Федерации.

4.2. Если Даритель и Одаряемый не относятся к лицам, названным в пункте 4.1, Одаряемый обязан самостоятельно задекларировать доход и уплатить налог на доходы физических лиц. Доход принимается равным кадастровой стоимости Объектов, внесённой в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащей применению с 1 января года, в котором зарегистрирован переход права собственности. При дарении доли доход

ОБРАЗЕЦ

принимается равным соответствующей доле кадастровой стоимости. Основание — пункт 6 статьи 214.10 Налогового кодекса Российской Федерации.

4.3. Декларация подаётся не позднее 30 апреля года, следующего за годом получения дара, налог уплачивается не позднее 15 июля того же года (пункт 1 статьи 229, пункт 4 статьи 228 Налогового кодекса Российской Федерации). Ставка налога — 13 %; если за год сумма доходов от подарков, продажи имущества и других доходов, названных в пункте 6 статьи 210 Налогового кодекса Российской Федерации, превысила 2,4 млн рублей, с суммы превышения уплачивается 15 % (пункт 1.1 статьи 224 Налогового кодекса Российской Федерации).

4.4. Степень родства Сторон указана в настоящем договоре именно для целей применения налоговой льготы и подтверждается документами о родстве.

5. Отмена дарения

5.1. 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. В случае умышленного лишения жизни Дарителя Одаряемым право требовать в суде отмены дарения принадлежит наследникам Дарителя. Основание — пункт 1 статьи 578 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.2. Даритель вправе отменить дарение в случае, если переживёт Одаряемого, если такое условие оговорено сторонами.

5.3. В случае отмены дарения Одаряемый обязан возвратить Объекты, если они сохранились в натуре к моменту отмены дарения (пункт 5 статьи 578 Гражданского кодекса Российской Федерации).

6. Заключительные положения

6.1. Договор считается заключённым и вступает в силу с момента его нотариального удостоверения (пункт 3 статьи 574 и пункт 3 статьи 163 Гражданского кодекса Российской Федерации).

6.2. Споры разрешаются путём переговоров, при недостижении согласия — в суде.

ОБРАЗЕЦ

6.3. Договор составлен в трёх экземплярах: по одному для каждой из сторон и один для нотариуса, удостоверившего договор.

Даритель: _____ / Петрова Мария Ивановна /

(подпись)

Одаряемый: _____ / Иванов Сергей Петрович /

(подпись)

ОБРАЗЕЦ

Нотариальное удостоверение договора

С 13 января 2025 года договор дарения недвижимости между гражданами всегда удостоверяет нотариус — правило действует независимо от того, дарится доля или объекты целиком, участвует ли в сделке несовершеннолетний. Подписанный самостоятельно текст договора силы не имеет: он нужен как готовый проект, с которым стороны обращаются к нотариусу, — это ускоряет приём и снижает плату нотариуса за составление документа. Без нотариального удостоверения орган регистрации прав в регистрации перехода права откажет. После удостоверения нотариус сам в тот же рабочий день направляет документы на регистрацию в электронном виде, если стороны не возражают; по таким документам регистрацию проводят в течение одного рабочего дня, следующего за днём их поступления (статья 55 Основ законодательства о нотариате, пункт 9 части 1 статьи 16 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»).

Налог на доходы одаряемого

Подарки от другого гражданина — деньги и большинство вещей — налогом не облагаются. Налог возникает при дарении недвижимости, транспортных средств, ценных бумаг, долей, паёв, цифровых финансовых активов и цифровой валюты — и только если даритель и одаряемый не члены семьи и не близкие родственники (пункт 18.1 статьи 217 Налогового кодекса). Подарки от организаций и индивидуальных предпринимателей облагаются по другим правилам.

Члены семьи и близкие родственники для этого правила — супруги, родители и дети (включая усыновителей и усыновлённых), дедушки, бабушки и внуки, полнородные и неполнородные братья и сёстры. Тёща, свёкор, дядя, племянник, двоюродный брат и гражданский супруг в этот перечень **не входят**: одаряемый заплатит налог.

Налог считается от кадастровой стоимости объекта недвижимости на 1 января года регистрации перехода права, а по транспорту — от рыночной стоимости на дату дарения. Декларацию подают до 30 апреля следующего года, налог платят до 15 июля.

Ставка налога — 13 %. Если за год сумма доходов от подарков, продажи имущества и других доходов, названных в пункте 6 статьи 210 Налогового кодекса, превысила 2,4 млн рублей, с суммы превышения платят 15 % (пункт 1.1 статьи 224 Налогового кодекса).

ОБРАЗЕЦ