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 комнаты

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 комнату:

Признак	Значение
Адрес	г. Екатеринбург, ул. Ленина, д. 5, кв. 12
Кадастровый номер	66:41:0501001:123

1.2. Далее по тексту — Комната. Комната является самостоятельным объектом недвижимости с отдельным кадастровым номером, а не долей в праве общей собственности. Если Комната расположена в коммунальной квартире, вместе с правом собственности на неё к Одаряемому переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в этой квартире; отдельно от Комнаты эта доля не отчуждается (части 3–5 статьи 42 Жилищного кодекса Российской Федерации).

ОБРАЗЕЦ

1.3. Передача Комнаты 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).

1.4. Дарение Комнаты не требует ни согласия соседей, ни их извещения. Преимущественное право покупки остальных собственников комнат в коммунальной квартире возникает только при **продаже** комнаты (часть 6 статьи 42 Жилищного кодекса Российской Федерации), а преимущественное право участников долевой собственности — только при продаже доли (пункт 2 статьи 246, пункт 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации). Дарение — безвозмездная сделка, поэтому эти правила к нему не применяются.

1.5. Обратная сторона этого удобства: дарением нельзя прикрывать продажу. Сделка, совершённая с целью прикрыть другую сделку, ничтожна, а к отношениям сторон применяются правила той сделки, которую они действительно имели в виду (пункт 2 статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации). Если за «подаренную» комнату в коммунальной квартире передаются деньги, сосед — собственник другой комнаты вправе доказывать в суде, что это была продажа, и требовать перевода на себя прав и обязанностей покупателя (часть 6 статьи 42 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункт 3 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации). Стороны подтверждают, что Комната передаётся безвозмездно.

ОБРАЗЕЦ

2. Заверения Дарителя

2.1. Комната принадлежит Дарителю на праве собственности, никому не продана, не подарена, не заложена, в споре и под арестом не состоит, не обременена правами третьих лиц.

2.2. Лиц, сохраняющих право пользования Комнатой после перехода права собственности, не имеется.

2.3. Если Комната является общим имуществом Дарителя и его супруга (приобретена в браке за плату, а не получена в дар, по наследству или по иной безвозмездной сделке), к настоящему договору прилагается нотариально удостоверенное согласие супруга на её дарение (пункт 3 статьи 35, пункт 1 статьи 36 Семейного кодекса Российской Федерации).

2.4. Задолженности по плате за Комнату и коммунальные услуги, в том числе по взносам на капитальный ремонт, на день подписания настоящего договора нет. Стороны учитывают, что не уплаченные прежним собственником взносы на капитальный ремонт переходят к новому собственнику помещения в многоквартирном доме (часть 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3. Передача и переход права

3.1. Комната передаётся Одаряемому по передаточному акту в день подписания 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 с пунктом 2 статьи 223 и статьёй 131 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.3. Заявление о государственной регистрации перехода права собственности и прилагаемые документы представляет в орган регистрации прав нотариус, удостоверивший настоящий договор, не позднее окончания рабочего дня, в который договор удостоверен, если Стороны не возражают против этого (статья 55 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате). Если Стороны подают заявление сами, они обязуются обратиться в орган регистрации прав не позднее пяти рабочих дней со дня удостоверения договора.

3.4. Настоящий договор заключается между гражданами и подлежит обязательному нотариальному удостоверению в соответствии с пунктом 3 статьи 574 Гражданского кодекса Российской Федерации. Без нотариального удостоверения договор ничтожен (пункт 3 статьи 163 Гражданского кодекса Российской Федерации), и орган регистрации прав в регистрации перехода права откажет.

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

ОБРАЗЕЦ

(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 Комнаты, внесённой в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащей применению с 1 января года, в котором зарегистрирован переход права собственности. При дарении доли доход 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.

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. Основание — статья 578 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.2. Даритель вправе отменить дарение, если переживёт Одаряемого (пункт 4 статьи 578 Гражданского кодекса Российской Федерации).

6. Заключительные положения

6.1. Договор вступает в силу с момента его нотариального удостоверения.

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

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

ОБРАЗЕЦ

Даритель: _____ / Петрова Мария Ивановна /

(подпись)

Одаряемый: _____ / Иванов Сергей Петрович /

(подпись)

Нотариальное удостоверение договора

С 13 января 2025 года договор дарения недвижимости между гражданами всегда удостоверяет нотариус — правило действует независимо от того, дарится доля или комната 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. Размер платы за правовую и техническую работу нотариуса уточните в конторе заранее. Без нотариального удостоверения орган регистрации прав в регистрации перехода права откажет.

Налог на доходы одаряемого

Подарки от граждан — деньги и большинство вещей — налогом не облагаются. Налог возникает только при дарении недвижимости, транспортного средства, акций, долей и паёв — и только если даритель и одаряемый не близкие родственники.

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.

ОБРАЗЕЦ

Ставка налога — 13 %, если сумма доходов от продажи и дарения имущества и других доходов, перечисленных в пункте 6 статьи 210 Налогового кодекса РФ, за год не больше 2,4 млн рублей, и 15 % с суммы превышения (пункт 1.1 статьи 224 Налогового кодекса РФ).

ОБРАЗЕЦ