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 квартиры

Екатеринбург

10.09.2026

Даритель: Петрова Мария Ивановна, дата рождения 10.09.2026, паспорт гражданина Российской Федерации серии 6512 № 123456, выдан ОУФМС России по Свердловской области 10.09.2026, адрес регистрации: г. Екатеринбург, ул. Ленина, д. 5, кв. 12.

Одаряемый: Иванов Сергей Петрович, дата рождения 10.09.2026, паспорт гражданина Российской Федерации серии 6512 № 123456, выдан ОУФМС России по Свердловской области 10.09.2026, адрес регистрации: г. Екатеринбург, ул. Ленина, д. 5, кв. 12.

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 квартиру:

Признак	Значение
Адрес	г. Екатеринбург, ул. Ленина, д. 5, кв. 12
Кадастровый номер	66:41:0501001:123
Общая площадь	45 кв. м

1.2. Далее по тексту — Квартира.

ОБРАЗЕЦ

1.3. Передача Квартиры 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. Квартира принадлежит Дарителю на праве собственности, никому не продана, не подарена, не заложена, в споре и под арестом не состоит, не обременена правами третьих лиц, кроме прав лиц, названных в пункте 2.2 настоящего договора.

2.2. Лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования Квартирой после перехода права собственности к Одаряемому: не имеются.

Перечень таких лиц с указанием их прав на пользование приводится по правилу пункта 1 статьи 558 Гражданского кодекса Российской Федерации: для продажи жилого помещения закон называет его существенным условием, а при дарении он нужен, чтобы Одаряемый знал о правах этих лиц.

2.3. Если Квартира является общим совместным имуществом Дарителя и его супруга, на её дарение получено нотариально удостоверенное согласие супруга (пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации). Квартира, принадлежавшая Дарителю до брака или полученная им во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам, является его личным имуществом, и согласие супруга на её дарение не требуется (пункт 1 статьи 36 Семейного кодекса Российской Федерации).

2.4. Квартира, полученная Одаряемым в дар, является его личным имуществом и общим имуществом супругов не становится (пункт 1 статьи 36 Семейного кодекса Российской Федерации).

3. Передача и переход права

3.1. Квартира передаётся Одаряемому 10.09.2026 по передаточному акту.

ОБРАЗЕЦ

3.2. Право собственности переходит к Одаряемому с момента государственной регистрации перехода права в Едином государственном реестре недвижимости в соответствии со статьёй 551 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.3. Заявление о государственной регистрации перехода права подаёт нотариус, удостоверивший настоящий договор, либо любая из Сторон (пункт 5 части 3 статьи 15 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»). Если заявление подают сами Стороны, они обращаются в орган регистрации прав не позднее пяти рабочих дней с даты нотариального удостоверения настоящего договора.

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.

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 Квартиры, 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.

ОБРАЗЕЦ

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. При отмене дарения Одаряемый обязан возвратить Квартиру, если она сохранилась в натуре к моменту отмены. Основание — пункты 1 и 5 статьи 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 (пункт 3 статьи 574 и пункт 3 статьи 163 Гражданского кодекса Российской Федерации).

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.

Даритель: _____ / Петрова Мария Ивановна /

(подпись)

Одаряемый: _____ / Иванов Сергей Петрович /

(подпись)

Нотариальное удостоверение договора

ОБРАЗЕЦ

С 13 января 2025 года договор дарения недвижимости между гражданами всегда удостоверяет нотариус — правило действует независимо от того, дарится доля или квартира 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 помогает заранее согласовать условия и ускоряет приём. Окончательный текст проверяет и при необходимости правит нотариус; сколько стоят его услуги, уточняйте в конторе заранее. Без нотариального удостоверения орган регистрации прав в регистрации перехода права откажет.

Государственная пошлина за регистрацию права собственности Одаряемого — 4 000 рублей, если кадастровая стоимость квартиры не превышает 20 млн рублей; при большей стоимости — 0,02 % кадастровой стоимости, но не более 500 000 рублей (подпункт 22 пункта 1 статьи 333.33 НК РФ). Тариф нотариуса за удостоверение договора оплачивается отдельно.

Налог на доходы одаряемого

Подарки от другого гражданина — деньги и большинство вещей — налогом не облагаются. Подарки от организации или индивидуального предпринимателя освобождены от налога только в пределах 4 000 рублей за год (пункт 28 статьи 217 НК РФ). Если даритель — гражданин, 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.

Ставка налога — 13 %, если сумма налоговых баз по пункту 6 статьи 210 НК РФ (туда входят доходы от продажи и дарения имущества, дивиденды и некоторые другие) за год не больше 2,4 млн рублей, и 15 % с суммы превышения (пункт 1.1 статьи 224 НК РФ). Ставку на дату сделки проверяйте на сайте налоговой службы.

ОБРАЗЕЦ