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 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 земельный участок:

Признак	Значение
Местоположение	г. Екатеринбург, ул. Ленина, д. 5, кв. 12
Кадастровый номер	66:41:0501001:123
Площадь	45 кв. м
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешённого использования	для индивидуального жилищного строительства

1.2. Далее по тексту — Участок.

ОБРАЗЕЦ

1.3. Передача Участка 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. Категория земель и вид разрешённого использования определяют, что именно Одаряемый вправе делать с Участком: где можно поставить жилой дом, а где его строить нельзя. Изменяются они в порядке, установленном земельным законодательством, и Дарителем не гарантируются. Характеристики Участка указаны в объёме, позволяющем однозначно определить предмет договора (пункт 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации).

2. Заверения Дарителя

2.1. Участок принадлежит Дарителю на праве собственности, никому не продан, не подарен, не заложен, в споре и под арестом не состоит, не обременён правами третьих лиц.

2.2. Границы Участка установлены в соответствии с земельным законодательством, сведения о местоположении границ внесены в Единый государственный реестр недвижимости, споров о границах со смежными землепользователями не имеется.

2.3. Если Участок является общей совместной собственностью Дарителя и его супруга, к настоящему договору прилагается нотариально удостоверенное согласие супруга на его дарение (пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации). Участок, принадлежавший Дарителю до брака, а также полученный им в браке в дар, в порядке наследования или по иной безвозмездной сделке, является его личной собственностью, и согласие супруга на его дарение не требуется (пункт 1 статьи 36 Семейного кодекса Российской Федерации).

2.4. На Участке нет зданий и сооружений, принадлежащих Дарителю. Отчуждение земельного участка без находящихся на нём здания, сооружения, принадлежащих одному лицу, не допускается (пункт 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации).

3. Передача и переход права

ОБРАЗЕЦ

3.1. Участок передаётся 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 551 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.3. Заявление о государственной регистрации перехода права собственности и прилагаемые документы представляет в орган регистрации прав в электронной форме нотариус, удостоверивший настоящий договор, если Стороны не возражают (статья 55 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате). Если Стороны подают документы сами, они обязуются обратиться в орган регистрации прав не позднее пяти рабочих дней с даты нотариального удостоверения настоящего договора.

3.4. Настоящий договор как договор дарения недвижимого имущества между гражданами подлежит обязательному нотариальному удостоверению (пункт 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 (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 Участка, 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.

ОБРАЗЕЦ

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 в случае, если переживёт Одаряемого, если такое условие оговорено сторонами.

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.

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 участок 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 подготовку сделки; размер платы за правовую и техническую работу нотариуса уточняйте в конторе заранее. Без нотариального удостоверения орган регистрации прав в регистрации перехода права откажет.

Госпошлина за регистрацию перехода права собственности гражданина на участок — 700 рублей, если участок предназначен для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, индивидуального гаражного или жилищного строительства (подпункт 24 пункта 1 статьи 333.33 НК РФ); для других участков — 4 000 рублей, а при кадастровой стоимости больше 20 млн рублей — 0,02 % кадастровой стоимости (подпункт 22 пункта 1 статьи 333.33 НК РФ). Услуги нотариуса оплачиваются отдельно.

Границы участка

Заверение пункта 2.2 проверьте 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, при его отсутствии — по документам, определявшим границы при образовании участка, а если и там сведений нет — по границам, существующим на местности пятнадцать лет и более (часть 1.1 статьи 43 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»). С 1 марта 2025 года регистрацию перехода права на участок без сведений о границах в реестре приостанавливают (Федеральный закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ), поэтому заранее проверьте по выписке ЕГРН, внесены ли границы участка в реестр. Кроме того, без установленных границ подтвердить фактические размеры и положение участка будет нечем, и спор с соседом о заборе достанется уже новому собственнику.

Налог на доходы одаряемого

Подарки от граждан в виде денег и большинства вещей налогом не облагаются (пункт 18.1 статьи 217 НК РФ); подарки от организаций и индивидуальных предпринимателей

ОБРАЗЕЦ

облагаются в части, превышающей 4 000 рублей за год (пункт 28 статьи 217 НК РФ). 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 доходов от продажи и дарения имущества и других доходов, перечисленных в пункте 6 статьи 210 НК РФ, за год не больше 2,4 млн рублей; с суммы превышения — 15 % (пункт 1.1 статьи 224 НК РФ). Ставку на дату сделки проверяйте на сайте налоговой службы.

ОБРАЗЕЦ