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.

ОПИСАНИЕ ДАРА

приложение к договору дарения недвижимого имущества

Дата договора дарения: «___» _____ 20___ г.

Даритель: Петрова Мария Ивановна

Одаряемый: Иванов Сергей Петрович

1. Объект дарения

Показатель	**Значение**
Вид объекта	Квартира
Адрес	г. Екатеринбург, ул. Ленина, д. 5, кв. 12
Кадастровый номер	66:41:0501001:123
Площадь	45 кв. м
Этаж	50000
Количество комнат	10
Кадастровая стоимость по выписке ЕГРН	50 000 ₽

Дополнительные характеристики объекта: проверочное значение.

2. Зачем нужно описание

Договор дарения недвижимости должен позволять **определённо установить** передаваемое имущество. При отсутствии таких данных условие о предмете считается несогласованным, а договор — незаключённым (пункт 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации); какие данные для этого нужны, суды определяют по статье 554 Гражданского кодекса Российской Федерации о продаже недвижимости.

ОБРАЗЕЦ

Обещание подарить всё имущество или его часть без указания на конкретный предмет **ничтожно**, что предусмотрено пунктом 2 статьи 572 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Настоящее описание является неотъемлемой частью договора дарения и используется при государственной регистрации перехода права собственности.

3. Заверения Дарителя

Даритель подтверждает, что указанный объект принадлежит ему на праве собственности, не продан, не заложен, в споре и под арестом не состоит, свободен от прав и притязаний третьих лиц, а также что отсутствуют лица, сохраняющие право пользования объектом после перехода права собственности, за исключением прямо названных в договоре.

Даритель подтверждает, что дарение совершается свободно, без встречного предоставления. Наличие встречной передачи вещи, права или встречного обязательства делает договор **притворной сделкой**, и к нему применяются правила о сделке, которую стороны действительно имели в виду.

Проверьте, не подпадает ли дарение под прямой запрет статьи 575 Гражданского кодекса Российской Федерации: такая сделка **ничтожна**. В частности, не допускается дарение от имени малолетних и граждан, признанных недееспособными, их законными представителями, а также дарение работникам образовательных, медицинских организаций и организаций, оказывающих социальные услуги, гражданами, находящимися в них на лечении, содержании или воспитании, либо супругами и родственниками этих граждан.

4. Сведения для регистрации

Переход права собственности на недвижимое имущество по договору дарения подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

Право собственности у Одаряемого возникает с момента государственной регистрации.

Договор дарения недвижимого имущества между гражданами, в том числе между родственниками, подлежит **нотариальному удостоверению** (пункт 3 статьи 574

ОБРАЗЕЦ

Гражданского кодекса Российской Федерации); договор без нотариального удостоверения ничтожен (пункт 3 статьи 163 Гражданского кодекса Российской Федерации). Настоящее описание подписывается вместе с договором и удостоверяется в его составе.

Если объект находится в общей совместной собственности дарителя и его супруга, для дарения нужно нотариально удостоверенное согласие супруга; без него супруг вправе оспорить договор в течение года (пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации). Полученная в дар недвижимость становится личной собственностью одаряемого и не считается общим имуществом его супругов (пункт 1 статьи 36 Семейного кодекса Российской Федерации).

5. Налоговые последствия

Доход в виде подаренной недвижимости **освобождается от налога на доходы физических лиц**, если даритель и одаряемый являются членами семьи или близкими родственниками: супругами, родителями и детьми, усыновителями и усыновлёнными, дедушками, бабушками и внуками, полнородными и неполнородными братьями и сёстрами, что предусмотрено пунктом 18.1 статьи 217 Налогового кодекса Российской Федерации.

В остальных случаях одаряемый обязан представить декларацию по форме 3-НДФЛ и уплатить налог, исчисленный исходя из кадастровой стоимости объекта, внесённой в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащей применению с 1 января года, в котором зарегистрирован переход права собственности (пункт 6 статьи 214.10 Налогового кодекса Российской Федерации); при дарении доли берётся соответствующая часть кадастровой стоимости. Ставка — 13 %, а с суммы облагаемых доходов этой группы свыше 2,4 млн ₽ за год — 15 % (пункт 1.1 статьи 224 Налогового кодекса Российской Федерации). Декларация подаётся не позднее 30 апреля года, следующего за годом получения подарка (пункт 1 статьи 229 Налогового кодекса Российской Федерации). Кадастровая стоимость по выписке ЕГРН указана в таблице выше; если регистрация перехода права придётся на следующий год, налог посчитают по стоимости на 1 января того года.

ОБРАЗЕЦ

Даритель	**Одаряемый**
Петрова Мария Ивановна	Иванов Сергей Петрович
_____	_____

Дата подписания: «___» _____ 20___ г.

ОБРАЗЕЦ