ПРОЕКТ ДОГОВОРА ДАРЕНИЯ КВАРТИРЫ

ПРОЕКТ ДЛЯ НОТАРИУСА. С 13.01.2025 договор дарения недвижимости между гражданами удостоверяет нотариус (п. 3 ст. 574 ГК РФ), без этого договор ничтожен. Не подписывайте этот текст сами: передайте его нотариусу вместе с документами из списка.

г. _____ _____

_____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____ _____, код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Даритель», с одной стороны, и _____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____ _____, код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Одаряемый», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Даритель безвозмездно передаёт в собственность Одаряемому квартиру (далее — Квартира): назначение: _____, общей площадью _____ кв. м, этаж: _____, кадастровый номер _____, расположенную по адресу: _____.

1.2. Квартира принадлежит Дарителю на праве: _____, о чём в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации от _____.

1.3. Даритель заверяет, что до заключения договора Квартира никому не продана, не подарена, не заложена, в споре и под арестом (запретом) не состоит.

1.4. Лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования Квартирой после перехода права собственности к Одаряемому: _____.

1.5. Если Квартира является общим имуществом супругов, нотариально удостоверенное согласие супруга (супруги) Дарителя на её дарение (п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ) представляется нотариусу при удостоверении договора.

1.6. Дарение безвозмездно: Одаряемый не несёт перед Дарителем встречных обязательств. Договор не предусматривает передачу дара после смерти Дарителя (п. 3 ст. 572 ГК РФ).

2. ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

2.1. Одаряемый принимает Квартиру в дар. До передачи Квартиры Одаряемый вправе отказаться от дара; отказ совершается в письменной форме (ст. 573 ГК РФ).

2.2. Право собственности на Квартиру переходит к Одаряемому с момента государственной регистрации перехода права в Едином государственном реестре недвижимости.

2.3. Даритель передаёт Квартиру Одаряемому по передаточному акту в течение 10 дней после государственной регистрации перехода права собственности.

2.4. Даритель вправе отменить дарение в случаях, предусмотренных статьёй 578 Гражданского кодекса Российской Федерации, в том числе если Одаряемый совершил покушение на жизнь Дарителя, кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил Дарителю телесные повреждения.

2.5. Во взаимоотношениях Сторон расходы за период по день передачи Квартиры по акту несёт Даритель. Если с Одаряемого взысканы перешедшие к нему по закону долги по взносам на капитальный ремонт за более ранний период, Даритель возмещает их в течение десяти календарных дней после получения подтверждающих документов. Сведения о задолженности фиксируются в акте; отсутствие долга не подтверждается автоматически.

3. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

3.1. Договор подлежит нотариальному удостоверению в соответствии со статьёй 574 Гражданского кодекса Российской Федерации и вступает в силу с момента удостоверения.

3.2. Расходы по нотариальному удостоверению договора и государственной регистрации перехода права несёт _____.

ОБРАЗЕЦ

3.3. Договор составлен в экземплярах, количество которых определяет нотариус при удостоверении.

4. ПОДПИСИ СТОРОН

Даритель: _____ _____
Одаряемый: _____ _____

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ (ПРОЕКТ)
к договору дарения квартиры от _____

г. _____ «____» _____ 20___ г.

Даритель _____ передал(а), а Одаряемый _____ принял(а) квартиру с кадастровым номером _____ по адресу: _____.

Вместе с квартирой переданы: ключи — ____ шт.; документы на квартиру и оплату коммунальных услуг. Показания счётчиков: электроэнергия _____, холодная вода _____, горячая вода _____, газ _____.

Видимых недостатков, кроме указанных в акте, Одаряемый не обнаружил.

Передал (Даритель): _____ _____
Принял (Одаряемый): _____ _____

ОБРАЗЕЦ

ДАРЕНИЕ КВАРТИРЫ: ЧТО ВЗЯТЬ К НОТАРИУСУ И СКОЛЬКО ЭТО СТОИТ

Даритель: _____. Одаряемый: _____. Квартира: _____.

С 13.01.2025 договор дарения недвижимости между гражданами действителен, только если его удостоверил нотариус (п. 3 ст. 574 ГК РФ). Проект в комплекте — черновик, чтобы договориться в семье и сэкономить время у нотариуса. Нотариус проверит документы и дееспособность сторон, составит окончательный текст и сам подаст документы на регистрацию.

Что взять к нотариусу

1. Паспорта дарителя и одаряемого.
2. Выписку ЕГРН на квартиру (свежую; нотариус может заказать её сам).
3. Документ-основание права дарителя: договор купли-продажи, свидетельство о наследстве, договор приватизации.
4. Если квартира куплена в браке — свидетельство о браке и нотариальное согласие супруга дарителя (его можно оформить у того же нотариуса).
5. Документы о родстве — для налога и льготы по тарифу: свидетельства о рождении, о браке, о перемене имени.
6. Выписку о зарегистрированных в квартире (Госуслуги, МФЦ или управляющая компания).

Сколько это стоит (оценка)

Стоимость удостоверения состоит из федерального и регионального тарифов с учётом применимых льгот. Федеральный тариф и основание оценки определяет нотариус по НК РФ; для предусмотренных законом членов семьи и близких родственников действует льгота. Региональный тариф уточняйте на год удостоверения. Государственная пошлина за регистрацию права учитывается отдельно. Этот проект не содержит итогового расчёта нотариуса.

Налог

Если одаряемый не член семьи и не близкий родственник (супруг, родители и дети, бабушки, дедушки и внуки, братья и сёстры), он платит НДФЛ 13 % от стоимости квартиры (15 % с дохода свыше 2,4 млн ₽) и подаёт декларацию 3-НДФЛ до 30 апреля 2027 года.

Дарение или продажа

Полученная в дар квартира по общему правилу является личным имуществом одаряемого; возможны предусмотренные законом исключения, в том числе при существенном увеличении стоимости за счёт общих средств супругов. Налог при последующей продаже и риск оспаривания определяются отдельно. Встречное предоставление за квартиру несовместимо с дарением.

Памятка — справка, а не консультация. Точные суммы и список документов уточните у нотариуса.

ОБРАЗЕЦ