ПРОТЕКТОР
юридические услуги

протектор.москва

ГАЙД БЛОГА № 2678 · ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО · 2026

Дарение квартиры: что изменилось в 2026 году

Таблица «было и стало», чек-лист подготовки по шагам и образец акта приёма-передачи квартиры по договору дарения.

1 Было и стало
2 Чек-лист
3 Риски
4 Образец акта



Игорь Вахромов
управляющий партнёр юридической компании «ПРОТЕКТОР»

Телефон
+7 (999) 337-64-57

Telegram
t.me/mProtektor

Email
your-protektor@bk.ru

Офис
Космонавтов, 18, к. 2

РАЗДЕЛ 1

Было и стало

Менялись деньги, не порядок.

Параметр	Было	Стало
Порог 15% по НДФЛ	5 000 000 ₽	2 400 000 ₽ (с 01.01.2025)
Налог для родственников	Нет	Нет, п. 18.1 ст. 217 НК
Квартира целиком	Письменно	Письменно, ст. 574 ГК
Доля в праве	Нотариус	Нотариус, п. 1 ст. 42 № 218-ФЗ
Регистрация перехода	2 000 ₽	2 000 ₽

Важно

Для постороннего получателя считайте налог по новой шкале.

РАЗДЕЛ 2

Чек-лист

Шесть шагов до Росреестра.

1. Закажите свежую выписку из ЕГРН
2. Определите родство по Семейному кодексу
3. Получите нотариальное согласие супруга, если квартира нажита в браке
4. Посчитайте налог для постороннего получателя
5. Подготовьте договор и документы
6. Подайте их в МФЦ или у нотариуса

РАЗДЕЛ 3

Риски

Что бывает, если ничего не делать.

Риск	Норма
Оспаривание без согласия супруга	П. 3 ст. 35 СК
Дарение доли без нотариуса недействительно	П. 1 ст. 42 № 218-ФЗ
Доначисление НДФЛ и пени	Ст. 224, 229 НК

> **Совет**
> Не вселяйтесь, пока в ЕГРН нет записи о праве.

РАЗДЕЛ 4

Образец акта

Коротко. Полный текст в Word.

Даритель: ФИО, адрес
Одаряемый: ФИО, адрес

АКТ

приёма-передачи квартиры по договору дарения

Даритель передал, а одаряемый принял в собственность квартиру по адресу _____, кадастровый номер _____.

Состояние квартиры одаряемого устраивает, претензий нет.

Акт составлен в трёх экземплярах.

Один экземпляр передаётся в Росреестр.

Приложения: копия договора

Дата _____ Подпись _____ / ФИО

ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ

Что ещё пригодится

Все ссылки в этом гайде кликабельны.

1. **Статья в блоге: что изменилось в 2026 году**
   протектор.москва/blog/zhilischnoe-pravo/sdelki-s-kvartiroy/darenie-kvartiry-izmeneniya-2026

2. **Калькулятор НДФЛ при продаже квартиры**
   протектор.москва/kalkulyator-ndfl-prodazha-kvartiry-nasledstvo

3. **Образец в Word (.docx)**
   протектор.москва/wp-content/uploads/2026/10/Obrazec_akta_priema_peredachi_dareniya_kvartiry_2678.docx

4. **Сопровождение сделок с недвижимостью**
   протектор.москва/uslugi/zhilischnie-spory/yuridicheskoe-soprovozhdenie-sdelok-s-nedvizhimostiyu

5. **Наши юристы**
   протектор.москва/uristy

Разберём вашу ситуацию до договора

Позвоните +7 (999) 337-64-57 или напишите в Telegram t.me/mProtektor — юрист оценит документы, перспективы и стоимость работы до подписания договора.

юридические услуги

ПРОТЕКТОР

КОНТАКТЫ

протектор.москва

Телефон
+7 (999) 337-64-57

Telegram
t.me/mProtektor

Email
your-protektor@bk.ru

Офис
Москва, ул. Космонавтов, 18, корп. 2

Построить маршрут ↗

Гайд носит справочный характер и не заменяет консультацию по вашей ситуации. Нормы — по состоянию на октябрь 2026 года.
ООО «Протектор» · ИНН 9723230130 · ОГРН 1247700344770