ПРОТЕКТОР
юридические услуги

протектор.москва

ГАЙД БЛОГА № 2714 · ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО · 2026

Дарение квартиры: риски и последствия

Таблица последствий со сроками, мифы и реальность, чек-лист проверки и образец договора дарения с защитными условиями.

1 Последствия и сроки
2 Мифы и реальность
3 Что сделать заранее
4 Образец договора



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

Последствия и сроки

Что происходит после регистрации и сколько времени остаётся.

Что	Срок	Норма
Право переходит к одаряемому	С регистрации в ЕГРН	Ст. 131, 574 ГК
Оспаривание оспоримой сделки	1 год	П. 2 ст. 181 ГК
Оспаривание ничтожной сделки	3 года	П. 1 ст. 181 ГК
Предельный срок давности	10 лет	П. 2 ст. 196 ГК
Декларация для не родственника	До 30 апреля	П. 1 ст. 229 НК
Дарение при банкротстве	3 года до заявления	П. 2 ст. 61.2 № 127-ФЗ

Важно

Передумать нельзя. Вернуть квартиру можно только через суд по ст. 578 ГК.

РАЗДЕЛ 2

Мифы и реальность

Что говорят о дарении и что на самом деле.

Миф	Реальность
Дарственную не оспорить	Можно, ст. 166, 170, 177-179 ГК
Даритель вправе забрать подарок	Только по суду, ст. 578 ГК
Налога нет никогда	Не платят только близкие родственники
При разводе делят	Нет, личная собственность, ст. 36 СК
Защита от кредиторов	Нет, сделку можно оспорить

Как читать

Слухи о дарении упрощают закон. Проверяйте по норме.

РАЗДЕЛ 3

Что сделать заранее

Шесть шагов до подписания.

- [ ] Заказана выписка из ЕГРН.
- [ ] Получена выписка из домовой книги.
- [ ] Проверены долги в управляющей компании.
- [ ] В договоре записано право проживания дарителя.
- [ ] Есть нотариальное согласие супруга, если квартира куплена в браке.
- [ ] Собраны справки о дееспособности и переписка.

РАЗДЕЛ 4

Образец договора дарения

Короткая версия, полная форма в Word.

Договор дарения квартиры
г. Москва

ДОГОВОР ДАРЕНИЯ КВАРТИРЫ

с защитными условиями

Даритель безвозмездно передаёт Одаряемому квартиру по адресу _____, кадастровый номер _____ (ст. 572 ГК РФ). За Дарителем сохраняется право пожизненного проживания. Даритель вправе отменить дарение, если переживёт Одаряемого (п. 4 ст. 578 ГК РФ).

Право собственности возникает с регистрации перехода права в ЕГРН (ст. 131, 574 ГК РФ).

Стороны подписали договор добровольно, понимая значение своих действий.

Приложения: выписка из ЕГРН, согласие супруга

Дата _____ Подпись _____ / ФИО

ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ

Что ещё пригодится

Все ссылки в этом гайде кликабельны.

1. **Статья в блоге: риски и последствия**
   протектор.москва/blog/zhilischnoe-pravo/sdelki-s-kvartiroy/darenie-kvartiry-riski-i-posledstviya

2. **Образец договора дарения квартиры (Word)**
   протектор.москва/wp-content/uploads/2026/10/Obrazec_dogovora_dareniya_kvartiry_2714.docx

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

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

5. **Образцы документов**
   протектор.москва/documents

6. **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