

Дарение недвижимости лицом 72 лет: обязательна ли психиатрическая экспертиза и справка психиатра, где она проводится и какова обязательная форма сделки

1. Краткая постановка вопроса

Соседка 72 лет желает подарить принадлежащую ей недвижимость соседу (мужу обратившейся стороны). Заявители полагают, что «в таком возрасте» для оформления дарственной закон требует обязательного психиатрического освидетельствования и справки от психиатра, и интересуются, где такая экспертиза проводится — по месту проживания или в другом городе. В действительности вопрос распадается на четыре самостоятельных правовых блока: (1) существует ли вообще обязательное психиатрическое освидетельствование для сделок дарения — нет, не существует, ни возраст, ни вид сделки такого требования не создают; (2) в каких случаях психиатрическое освидетельствование и судебно-психиатрическая экспертиза (далее — СПЭ) действительно проводятся и где именно они проводятся территориально; (3) какова обязательная форма договора дарения недвижимости (с 13.01.2025 — нотариальное удостоверение плюс государственная регистрация перехода права); (4) как защитить сделку от последующего оспаривания по ст. 177 ГК РФ, поскольку именно риск такого оспаривания (а не мифическая «обязательная экспертиза») является реальной проблемой в подобных ситуациях.

2. Оговорка о методологии и качестве источников

Предоставленные для анализа материалы содержат технические артефакты: один и тот же текст статей УПК РФ и ГК РФ продублирован в карточках, озаглавленных как указы Президента РФ и распоряжения (например, «Указ Президента РФ от 20.02.2026 № 111» с текстом ст. 195 УПК РФ), а также приведены различные редакции ст. 574 ГК РФ (старая — с государственной регистрацией договора дарения; новая — с нотариальным удостоверением). Ниже нормы используются по существу, с привязкой к породившим их

федеральным законам; точные формулировки следует верифицировать по официальному тексту на pravo.gov.ru / publication.pravo.gov.ru. Разбор носит информационно-аналитический характер и не заменяет проверку правоустанавливающих документов конкретным нотариусом.

3. Возраст 72 года и дееспособность: базовые правила

Нормативная основа. Гражданин приобретает дееспособность в полном объёме с 18 лет (п. 1 ст. 21 ГК РФ). Верхнего возрастного предела дееспособности закон не знает: 72 года, 80 лет или 95 лет — юридически нейтральная характеристика. Дееспособность гражданина предполагается; она может быть ограничена только по решению суда (ст. 29, 30 ГК РФ).

Ключевые правила, которые нужно разделять:

- **Признание недееспособным** — только судом, в порядке главы 31 ГПК РФ (ст. 281–285), причём наличие психического расстройства само по себе не является основанием для признания недееспособным, если гражданин способен понимать значение своих действий или руководить ими (п. 2 ст. 29 ГК РФ). Над недееспособным устанавливается опека (ст. 32 ГК РФ), и от его имени сделки совершает опекун; сделка, совершённая самим недееспособным, ничтожна (ст. 171 ГК РФ).
- **Ограничение дееспособности** — ст. 30 ГК РФ (в том числе вследствие психического расстройства — п. 2 ст. 30 ГК РФ, введённый Федеральным законом от 07.05.2013 № 100-ФЗ). Такому гражданину назначается попечитель (ст. 33 ГК РФ); сделки по распоряжению имуществом без согласия попечителя оспоримы по иску попечителя (ст. 176 ГК РФ).
- **Патронаж** (ст. 41 ГК РФ) не ограничивает дееспособность: помощник лишь совершает действия с согласия подопечного.
- Если гражданин дееспособен, но в момент сделки не понимал значения своих действий или не мог руководить ими — сделка оспорима по ст. 177 ГК РФ (см. раздел 7).

Практический вывод по этому разделу. Сам по себе 72-летний возраст не порождает ни требования о психиатрическом освидетельствовании, ни ограничений по распоряжению имуществом. Пока нет вступившего в силу решения суда об ограничении или лишении дееспособности, женщина вправе совершить дарение самостоятельно. Термин «дарственная» — бытовой; юридически речь идёт о **договоре дарения** (ст. 572 ГК РФ).

4. Обязательна ли психиатрическая экспертиза и справка психиатра для договора дарения: разбор всех версий

4.1. Версия А: обязательное освидетельствование и «справка психиатра» для действительности дарения не требуются

Это основная и верная версия. В российском законодательстве **не существует** нормы, которая:

- требовала бы психиатрического освидетельствования для совершения сделки (любой — дарения, купли-продажи, ренты);
- требовала бы предъявления «справки от психиатра» нотариусу, в Росреестр или одаряемому;
- устанавливала бы возрастной порог (70, 72, 75 лет), с которого такие требования возникают.

Обязательная форма и порядок сделки исчерпываются правилами ГК РФ о форме сделки (ст. 158–164 ГК РФ) и о форме договора дарения (ст. 574 ГК РФ) — ни в одной из этих норм психиатрическое заключение не упоминается. Росреестр при государственной регистрации перехода права проверяет комплектность документов и основания по правилам ст. 14, 18, 21, 26, 27 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: справка от психиатра **не входит** ни в перечень необходимых документов, ни в перечень оснований для приостановления (ст. 26) или отказа (ст. 27) — приостановить регистрацию по мотиву «нет справки о психическом здоровье» регистратор не вправе.

Обязательная экспертиза психического состояния существует в **иных правовых контекстах**, и именно они порождают бытовой миф: обязательное психиатрическое освидетельствование предусмотрено для отдельных видов деятельности и разрешительных процедур (получение и возобновление права управления транспортным средством, разрешение на оружие, усыновление, допуск к работе с детьми, отдельные виды государственной службы), а СПЭ — в уголовном процессе (ст. 195, 196 УПК РФ) и в гражданском процессе (ст. 79 ГПК РФ, ст. 283 ГПК РФ). Ни к сделкам дарения, ни к регистрации прав на недвижимость это отношения не имеет.

Практический вывод. Отказ нотариуса или регистратора действовать при отсутствии справки от психиатра, а также любые требования «по закону пройти экспертизу после 70 лет» правового основания не имеют. Дополнительно: психиатрическое освидетельствование по общему правилу допускается только по просьбе или с согласия освидетельствуемого лица (ст.

4, 5, 23 Закона РФ от 02.07.1992 № 3185-1 «О психиатрической помощи и гарантиях прав граждан при её оказании»), а сведения о психическом лечении — врачебная тайна (ст. 13 Федерального закона от 21.11.2011 № 323-ФЗ «Об основах охраны здоровья граждан в Российской Федерации», ст. 9 Закона № 3185-1). Никто не может ни обязать женщину пройти такую процедуру, ни истребовать её медицинские документы помимо её воли.

4.2. Версия Б: когда требование «проверки дееспособности» действительно возникает — но это не экспертиза, а проверка нотариусом

Единственная обязательная «проверка» при нотариальной сделке — это установление нотариусом личности, а также выяснение дееспособности граждан и правоспособности юридических лиц, участвующих в сделке (п. 1 ст. 35, ст. 43 Основ законодательства РФ о нотариате). Такая проверка проводится самим нотариусом путём визуального осмотра, беседы, сличения документов и (при необходимости) запросов; она **не является** психиатрическим освидетельствованием и не оформляется «справкой психиатра».

Если у нотариуса возникнут сомнения в способности гражданина понимать значение своих действий, он вправе отложить совершение нотариального действия для истребования дополнительных сведений либо отказать в его совершении (ст. 48 Основ законодательства РФ о нотариате). В этом случае нотариус может попросить представить медицинские документы, но требование «принести справку от психиатра под угрозой отказа» выходит за рамки закона — отказ может быть обжалован в суд в порядке главы 37 ГПК РФ.

Отдельно: если над женщиной уже установлена опека (она признана недееспособной) или попечительство (дееспособность ограничена), то совершение дарения либо невозможно (ничтожно по ст. 171 ГК РФ), либо требует согласия попечителя (ст. 30, 176 ГК РФ) — но это не «экспертиза для оформления», а следствие уже имеющегося судебного решения.

Практический вывод. Проверка дееспособности — обязанность нотариуса, а не отдельная медицинская процедура, оплачиваемая дарителем. Если для конкретного нотариуса «справка психиатра» является его внутренним условием, это не закон; можно обратиться к другому нотариусу (нотариальное действие совершается любым нотариусом в пределах нотариального округа, а по соглашению сторон — и вне округа, если это не противоречит правилам о месте совершения нотариальных действий).

4.3. Версия В: когда психическое состояние препятствует сделке или делает распоряжение невозможным

Здесь выделяются три ситуации, каждая с самостоятельными последствиями:

1. Есть решение суда о признании недееспособным — дарение самой женщиной ничтожно (ст. 171 ГК РФ), распоряжение возможно только через опекуна и с учётом ст. 37 ГК РФ о предварительном разрешении органа опеки (для сделок с имуществом подопечного — п. 2 ст. 37 ГК РФ).
2. Есть решение суда об ограничении дееспособности — дарение без согласия попечителя оспоримо по иску попечителя (ст. 176 ГК РФ).
3. Нет судебного решения, но имеется психическое расстройство, не приведшее к ограничению дееспособности, — сделка действительна; при этом риск её оспаривания по ст. 177 ГК РФ существенно повышается (см. раздел 7).

Практический вывод. Прежде чем планировать нотариальное оформление, следует проверить, нет ли в отношении дарителя вступившего в силу решения суда (в открытых сведениях такие данные, как правило, недоступны; риск проверяется через нотариуса и через саму дарительницу). При наличии опеки/попечительства схема меняется: требуется участие опекуна (попечителя) и, при необходимости, разрешение органа опеки и попечительства.

4.4. Версия Г: «обязательная экспертиза» как признак мошеннической или посреднической схемы

В практике сопровождения сделок с пожилыми собственниками требование «обязательной психиатрической экспертизы за деньги» часто является элементом недобросовестного посредничества: заявителю называют несуществующую норму, ссылаются на «новый закон для сделок с лицами старше 70 (75) лет» и предлагают оплатить «экспертизу» в конкретном платном центре, а иногда — «нотариальное сопровождение по знакомству». Признаки, на которые стоит ориентироваться: (а) ссылка на норму без указания статьи и закона; (б) требование оплаты наличными «за комиссию» или «за госэкспертизу»; (в) настойчивые предложения оформить вместо дарения что-то «более надёжное» (ренту, «дарственную с завещанием») через конкретного посредника; (г) нежелание работать через нотариуса напрямую.

Практический вывод. Любые денежные сборы «за обязательную экспертизу» до проверки нормы и до консультации у независимого нотариуса — повод отказаться. Если в отношении пожилого собственника применяются обман, злоупотребление доверием, насилие или угрозы, сделка может быть оспорена не только по ст. 177, но и по ст. 179 ГК РФ (сделка под влиянием обмана,

насилия, угрозы или стечения тяжёлых обстоятельств), а соответствующие действия могут квалифицироваться как мошенничество (ст. 159 УК РФ) либо как иное преступление против личности.

5. Психиатрическое освидетельствование и судебно-психиатрическая экспертиза: виды, порядок и место проведения

Здесь ключевое различие: **добровольное освидетельствование** (медицинская процедура по месту жительства) и **судебная экспертиза** (процессуальное действие по определению суда или постановлению следователя). От этого напрямую зависит ответ на вопрос «в нашем городе или в другом».

5.1. Добровольное психиатрическое освидетельствование: по месту жительства, в вашем городе

Проводится медицинскими организациями, оказывающими психиатрическую помощь, — как правило, это психоневрологический диспансер (ПНД), психиатрическая больница или психиатрический кабинет по месту жительства (ст. 23 Закона РФ № 3185-1; ст. 20, 48 Федерального закона № 323-ФЗ — информированное добровольное согласие и заключение врачебной комиссии). Территориально — **в том городе, где проживает женщина**; выезд в другой регион не требуется и законом не предусмотрен. При желании можно обратиться и в другую медицинскую организацию (в том числе частную), но:

- такое заключение не является для сделки обязательным документом;
- доказательственная сила «предварительной» справки ограничена: она подтверждает состояние на момент осмотра, а суд будет оценивать состояние **на момент совершения сделки** (ст. 67, 71 ГПК РФ);
- документ выдаётся только при наличии письменного добровольного согласия (ст. 20 Федерального закона № 323-ФЗ, ст. 4, 5 Закона № 3185-1).

5.2. СПЭ в деле о признании недееспособным или об ограничении дееспособности: назначается судом, проводится по месту рассмотрения дела

По делам главы 31 ГПК РФ (ст. 281–285) суд при наличии достаточных данных о психическом расстройстве назначает судебно-психиатрическую экспертизу (ст. 283 ГПК РФ; общий порядок — ст. 79–87 ГПК РФ). Место проведения определяет суд, указывая экспертное учреждение (ст. 80 ГПК РФ). Как

правило, это судебно-психиатрическое экспертное отделение (СПЭО) или судебно-психиатрическая экспертная комиссия при психиатрической больнице **соответствующего субъекта РФ** — то есть в вашем регионе. В другой город (в том числе в головное учреждение — Национальный медицинский исследовательский центр психиатрии и наркологии им. В.П. Сербского Минздрава России, Москва) дело направляется при отсутствии в регионе соответствующего экспертного подразделения, при особой сложности случая, при необходимости повторной или комиссионной экспертизы (ст. 83–87 ГПК РФ). Экспертиза может быть амбулаторной или стационарной; помещение в медицинскую организацию, оказывающую психиатрическую помощь в стационарных условиях, для производства экспертизы производится по правилам ст. 79 ГПК РФ, а в уголовном процессе — по ст. 203 УПК РФ (тогда стационар вполне может оказаться в другом городе или регионе).

5.3. СПЭ при оспаривании сделки по ст. 177 ГК РФ: назначается в рамках гражданского дела, возможна «посмертная» экспертиза

Если дарение уже оспаривается (наследниками, самим дарителем, его опекуном или прокурором), суд назначает СПЭ по ст. 79 ГПК РФ; экспертиза проводится в СПЭО по месту нахождения суда либо в федеральном экспертном учреждении (вплоть до центра им. В.П. Сербского). Возможна экспертиза **по материалам дела без освидетельствования** (в том числе посмертная): экспертам направляют медицинские документы, гражданское дело, при необходимости — показания свидетелей; предметом становится ретроспективная оценка способности понимать значение своих действий в юридически значимый момент. Именно поэтому «справка, взятая заранее», не является панацеей, но и не бесполезна: она становится одним из доказательств.

5.4. СПЭ в уголовном процессе: по постановлению следователя или по решению суда

Здесь действуют ст. 195 УПК РФ (порядок назначения судебной экспертизы: следователь выносит постановление, знакомит с ним обвиняемого, защитника, потерпевшего и его представителя под протокол, разъясняет права по ст. 198 УПК РФ) и ст. 196 УПК РФ (обязательные случаи назначения экспертизы, в том числе для установления психического состояния подозреваемого, обвиняемого и потерпевшего). Экспертиза производится государственными судебными экспертами и иными экспертами из числа лиц, обладающих специальными знаниями (п. 2 ст. 195 УПК РФ; ст. 11, 12, 13 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в

Российской Федерации»). Следователь определяет экспертное учреждение — это может быть учреждение другого города (при необходимости стационарной экспертизы — ст. 203 УПК РФ).

5.5. Где искать конкретное учреждение в вашем городе

- **Добровольное освидетельствование:** ПНД/психиатрическая больница субъекта РФ по месту жительства (контакты — на сайте регионального органа управления здравоохранением).
- **Судебная экспертиза:** перечень судебно-психиатрических экспертных отделений/комиссий публикуется региональными органами здравоохранения и на сайтах психиатрических больниц; головное учреждение — НМИЦ психиатрии и наркологии им. В.П. Сербского Минздрава России (Москва). Порядок организации СПЭ в СПЭО государственных психиатрических учреждений урегулирован приказом Минздравсоцразвития РФ от 30.05.2005 № 370 (Инструкция об организации производства судебно-психиатрических экспертиз).

Практический вывод по разделу 5. По общему правилу всё происходит в **вашем регионе:** добровольное освидетельствование — в ПНД по месту жительства, судебная экспертиза — в СПЭО по месту нахождения суда или по месту жительства обследуемого. Направление в другой город (в том числе в Москву) — исключение, обусловленное сложностью случая, отсутствием экспертного подразделения, необходимостью повторной экспертизы или стационарного её производства. «Обязательной экспертизы для оформления дарственной» не существует ни в одном из этих видов.

6. Обязательная форма договора дарения недвижимости: нотариальное удостоверение и государственная регистрация

6.1. Версия 1: сделка совершается после 13.01.2025 — нотариальное удостоверение обязательно

Согласно п. 3 ст. 574 ГК РФ в редакции Федерального закона от 13.12.2024 № 459-ФЗ, «договор дарения недвижимого имущества, заключённый между гражданами, подлежит нотариальному удостоверению». Норма вступила в силу по истечении 30 дней после официального опубликования — с 13 января 2025 года. Формально это норма о форме сделки: несоблюдение нотариальной формы влечёт ничтожность сделки (п. 1 ст. 162, п. 3 ст. 163 ГК РФ).

Следовательно, для «соседки → сосед» (оба — граждане) нотариус обязателен.

Нотариальное удостоверение **не заменяет** государственную регистрацию перехода права: право собственности у одаряемого возникает с момента государственной регистрации (п. 1 ст. 131, п. 2 ст. 223, п. 2 ст. 8.1 ГК РФ), регистрация осуществляется по правилам ст. 14, 15, 18 Федерального закона № 218-ФЗ. Если предметом дарения является доля в праве общей собственности, нотариальное удостоверение требуется и по правилам ч. 1 ст. 42 Федерального закона № 218-ФЗ независимо от приведённой выше нормы. При дарении здания (строения, сооружения) одновременно на основании заявления регистрируется и переход права на занятый таким объектом земельный участок, принадлежавший прежнему собственнику (ст. 57 Федерального закона № 218-ФЗ).

6.2. Версия 2: сделка совершена (или совершается) до 13.01.2025 — действовал прежний режим

До указанной даты договор дарения недвижимости между гражданами мог заключаться в простой письменной форме с последующей государственной регистрацией перехода права. Более того, ещё раньше (до 1 марта 2013 года) действовала норма о государственной регистрации самого договора дарения недвижимости (прежняя редакция п. 3 ст. 574 ГК РФ), которая утратила силу в связи с отменой регистрации сделок с недвижимостью (Федеральный закон от 30.12.2012 № 302-ФЗ). К сделкам, заключённым до вступления в силу новой редакции п. 3 ст. 574 ГК РФ, применяется законодательство, действовавшее на момент их совершения (п. 1 ст. 4 ГК РФ). Эта версия существенна, если у сторон уже подписан документ «дарственная» без нотариуса — тогда вопрос о действительности решается по дате подписания, а не по текущей редакции.

6.3. Версия 3: дарение движимого имущества и иные модификации

Для движимого имущества правила иные: дарение, сопровождаемое передачей дара, может быть совершено устно, а письменная форма обязательна, если даритель — юридическое лицо и стоимость дара превышает три тысячи рублей либо договор содержит обещание дарения в будущем; несоблюдение письменной формы в этих случаях влечёт ничтожность (ст. 574 ГК РФ в редакции Федерального закона от 25.12.2008 № 280-ФЗ). Обещание дарения в будущем подлежит нотариальному удостоверению применительно к недвижимости (п. 2 ст. 572, п. 3 ст. 574 ГК РФ). Существуют и запреты/ограничения дарения (ст. 575, 576 ГК РФ), которые следует проверить

применительно к сторонам (например, дарение государственным служащим в связи с исполнением должностных обязанностей). Если даритель состоит в браке и имущество является совместной собственностью супругов, требуется нотариально удостоверенное согласие супруга (ст. 34, п. 3 ст. 35 СК РФ).

6.4. Версия 4: альтернативные конструкции, если дарение нежелательно или рискованно

- **Завещание** (ст. 1118–1126 ГК РФ) — не отчуждает имущество при жизни, сохраняет завещателю полный контроль; оспаривается по тем же основаниям (ст. 177, 178, 179 ГК РФ), но дополнительно защищено правилами об обязательной доле (ст. 1149 ГК РФ), которых при дарении нет.
- **Рента и пожизненное содержание с иждивением** (ст. 583, 596, 601–605 ГК РФ) — нотариальное удостоверение обязательно (п. 2 ст. 584 ГК РФ), обременение регистрируется, рента обременяет недвижимое имущество (п. 1 ст. 586 ГК РФ). Для пожилого собственника, который хочет сохранить право проживания и получать содержание, это, как правило, более адекватный инструмент, чем безвозмездное дарение.
- **Купля-продажа** — нотариальная форма не требуется (ст. 550 ГК РФ), обязательна государственная регистрация перехода права (ст. 551 ГК РФ). Однако если фактически имело место дарение, а оформлена продажа (или наоборот), возникает риск квалификации сделки как притворной (п. 2 ст. 170 ГК РФ).

Важное предупреждение: **нельзя** включать в договор дарения условия о встречном предоставлении (уходе, содержании, сохранении права проживания как обязанности одаряемого) — это противоречит безвозмездности дарения (п. 1 ст. 572 ГК РФ) и создаёт риск признания сделки притворной (п. 2 ст. 170 ГК РФ). Для таких условий существует рента, а не дарение.

Практический вывод по разделу 6. Для сделки, совершаемой сейчас: нотариальное удостоверение договора дарения недвижимости между гражданами обязательно (п. 3 ст. 574 ГК РФ в редакции Закона № 459-ФЗ), после чего — государственная регистрация перехода права в Росреестре (ст. 131, 223 ГК РФ; ст. 14, 15, 18 Закона № 218-ФЗ). Никаких справок от психиатра ни нотариусу, ни регистратору закон предъявлять не требует.

7. Реальная проблема: риск оспаривания дарения по ст. 177 ГК РФ и способы защиты сделки

7.1. Конструкция ст. 177 ГК РФ

- Пункт 1: сделка гражданина, хотя и дееспособного, но в момент её совершения не способного понимать значение своих действий или руководить ими, может быть признана судом недействительной по иску этого гражданина либо иных лиц, чьи права или охраняемые законом интересы нарушены в результате её совершения (в том числе наследников).
- Пункт 2: сделка гражданина, впоследствии признанного недееспособным, может быть признана недействительной по иску его опекуна; абзац второй пункта 2 (введён Федеральным законом от 07.05.2013 № 100-ФЗ) — то же для гражданина, впоследствии **ограниченного** в дееспособности вследствие психического расстройства, по иску попечителя, если доказано, что в момент совершения сделки он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими и другая сторона знала или должна была знать об этом.
- Пункт 3: при недействительности применяются правила абзацев второго и третьего п. 1 ст. 171 ГК РФ: двусторонняя реституция, а дееспособная сторона, знавшая или долженствовавшая знать о недееспособности контрагента, дополнительно возмещает реальный ущерб.
- Общие последствия — ст. 167 ГК РФ; срок исковой давности — один год (п. 2 ст. 181 ГК РФ), с разъяснениями в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» и в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

Практически важно: сделка дарения между не родственниками (соседями) относится к категории повышенного судебного риска — иски наследников по ст. 177 ГК РФ по таким делам распространены, а бремя доказывания неспособности понимать значение своих действий лежит на истце, при этом суды широко используют материалы дела и медицинские документы, назначая СПЭ (в том числе посмертную).

7.2. Что снижает риск (и что не снижает)

Работает:

- Нотариальное удостоверение — не только обязательное, но и защитное: нотариус обязан проверить дееспособность (ст. 43 Основ законодательства РФ о нотариате), разъяснить сторонам последствия сделки; нотариальный акт обладает повышенной доказательственной силой как письменное доказательство (ст. 71 ГПК РФ).
- Фиксация процедуры у нотариуса средствами видео- и аудиозаписи (нотариус применяет её по своему усмотрению и хранит соответствующие материалы; на практике видеопrotocol удостоверения — сильный аргумент против последующего иска по ст. 177 ГК РФ).
- Заблаговременное медицинское подтверждение состояния дарителя: отсутствие обращений к психиатру, отсутствие диагнозов, осмотры терапевта, заключение врачебной комиссии медицинской организации (ст. 48 Федерального закона № 323-ФЗ), при желании — добровольное психиатрическое освидетельствование накануне сделки (ст. 23 Закона РФ № 3185-1).
- Письменные пояснения свидетелей, а также свидетели, готовые подтвердить адекватность дарителя (показания свидетелей допустимы как доказательства — ст. 55, 69 ГПК РФ).
- Прозрачность мотива: дарение должно быть объяснимым (многолетние добрососедские отношения, помощь, отсутствие наследников) — суды оценивают соответствие сделки воле дарителя, а неформальные «условия» о содержании повышают риск квалификации как притворной сделки (п. 2 ст. 170 ГК РФ).

Не работает как защита:

- «Справка от психиатра», полученная за год до сделки: она подтверждает состояние на дату осмотра, а не на дату подписания договора, и сама по себе не исключает иска.
- Любые устные «обещания» сторон: их нельзя включить в договор дарения, не разрушив его безвозмездную природу.
- Отсутствие иска в момент сделки: наследники могут оспорить сделку и после открытия наследства; кроме того, в защиту недееспособного лица вправе обратиться прокурор (ст. 45 ГПК РФ), если гражданин по состоянию здоровья не может самостоятельно защищать свои права.

Дополнительный риск для цепочки приобретателей. Квартира, полученная по договору дарения, — уязвимое звено: в отличие от возмездного приобретателя, одаряемый не может ссылаться на добросовестность в том объёме, который защищает покупателя (ср. ст. 302 ГК РФ: при безвозмездном

приобретении имущество может быть истребовано от приобретателя и при отсутствии его недобросовестности). Это стоит учитывать и одаряемому, и всем последующим покупателям.

Практический вывод по разделу 7. Необходимый минимум защиты: нотариальная форма, проверка дееспособности нотариусом, видеозапись, доброкачественный медицинский «фон» дарителя на дату сделки, честная и объяснимая экономическая логика сделки, отсутствие в тексте договора каких-либо встречных обязательств. Максимально надёжная альтернатива, если у пожилой женщины есть опасения относительно собственного будущего, — не дарение, а пожизненное содержание с иждивением (ст. 583, 601–605 ГК РФ) или завещание.

8. Налоговые и стоимостные последствия: аспект, который часто упускают

- **НДФЛ у одаряемого.** Доходы в виде недвижимого имущества, полученные в порядке дарения, освобождаются от налогообложения только если даритель и одаряемый являются членами одной семьи и (или) близкими родственниками в соответствии с Семейным кодексом РФ (п. 18.1 ст. 217 НК РФ; ср. ст. 14 СК РФ). Сосед к таким лицам **не относится**, поэтому у мужа обратившейся стороны возникнет обязанность исчислить и уплатить НДФЛ по ставке 13 % (п. 1 ст. 224 НК РФ) со стоимости полученного имущества (ст. 210, 211 НК РФ; на практике обычно используется кадастровая стоимость), подав декларацию по форме 3-НДФЛ (подп. 7 п. 1 ст. 228, ст. 229 НК РФ). У дарителя налоговой обязанности не возникает; имущественный налоговый вычет в связи с получением дара не предоставляется (ст. 220 НК РФ). Этот фактор иногда становится самостоятельным мотивом оспаривания: наследники ссылаются на «безвозмездность» как на доказательство мнимости отношений, поэтому налоговая прозрачность сделки для одаряемого — дополнительный довод в пользу её реальности.
- **Нотариальный тариф** определяется ст. 22 и 22.1 Основ законодательства РФ о нотариате и зависит от стоимости дара и степени родства сторон (для супругов, родителей, детей, родных братьев и сестёр тариф ниже). Для отношений «соседка — сосед» тариф будет рассчитываться по повышенной ставке; точный размер следует запросить у нотариуса заранее.
- **Государственная пошлина** за государственную регистрацию права уплачивается в размере, установленном подп. 22 п. 1 ст. 333.33 НК РФ (для

физических лиц — 2 000 рублей; с учётом регулярных изменений размер следует проверять на дату подачи).

- **Комплект документов для нотариуса и регистрации:** паспорта, правоустанавливающие документы дарителя (договор приватизации/купли-продажи/наследства), выписка из ЕГРН, технический план/кадастровые документы, при необходимости — нотариально удостоверенное согласие супруга дарителя (п. 3 ст. 35 СК РФ), а также сведения о зарегистрированных в помещении лицах (для оценки рисков сохранения права пользования третьими лицами, в том числе в силу ст. 19 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» для отказавшихся от приватизации, и ст. 292 ГК РФ).

Практический вывод. Для одаряемого-соседа дарение — не «бесплатная» сделка: 13 % НДФЛ со стоимости объекта плюс нотариальный тариф плюс госпошлина. Если стороны рассматривают возможность возмездной конструкции, купля-продажа освобождает от нотариальной формы (ст. 550 ГК РФ), но при этом сохраняет регистрацию перехода права (ст. 551 ГК РФ) и создаёт иные налоговые последствия; выбор конструкции должен быть осознанным и соответствовать фактическим отношениям.

9. Сводный практический вывод

1. **Обязательного психиатрического освидетельствования и справки психиатра для договора дарения закон не требует** — ни в 72 года, ни в любом другом возрасте. Требование такой справки как условия сделки правового основания не имеет; Росреестр подобный документ не запрашивает и не вправе требовать.
2. **Единственная обязательная проверка** в связи со сделкой — установление нотариусом личности и дееспособности участников (п. 1 ст. 35, ст. 43 Основ законодательства РФ о нотариате); при сомнениях нотариус вправе отложить действие или отказать (ст. 48 Основ), но не вправе навязывать «обязательную экспертизу».
3. **Если освидетельствование всё же решат провести добровольно** — оно проводится в вашем городе: психиатрическая медицинская организация/ ПНД по месту жительства, только с письменного добровольного согласия женщины (ст. 4, 5, 23 Закона РФ № 3185-1; ст. 20 Федерального закона № 323-ФЗ), и носит доказательственное, а не разрешительное значение.
4. **Судебно-психиатрическая экспертиза** (в деле о признании недееспособным — ст. 283 ГПК РФ; при оспаривании сделки — ст. 79 ГПК РФ; в уголовном деле — ст. 195, 196, 203 УПК РФ) назначается судом

(следователем), проводится, как правило, в СПЭО либо в судебно-психиатрической экспертной комиссии **по месту рассмотрения дела или жительства обследуемого**; направление в другое учреждение (включая НМИЦ психиатрии и наркологии им. В.П. Сербского, Москва) — исключение при сложности, повторности или стационарном характере экспертизы.

5. **Обязательная форма дарения недвижимости сейчас:** нотариальное удостоверение (п. 3 ст. 574 ГК РФ в редакции Закона от 13.12.2024 № 459-ФЗ) + государственная регистрация перехода права (ст. 131, 223, 8.1 ГК РФ; ст. 14, 15, 18 Федерального закона № 218-ФЗ). Несоблюдение нотариальной формы влечёт ничтожность сделки (п. 1 ст. 162, п. 3 ст. 163 ГК РФ).
6. **Главный реальный риск** — оспаривание по ст. 177 ГК РФ (в том числе посмертная СПЭ) и по ст. 179 ГК РФ, с потенциальными уголовно-правовыми последствиями для стороны, действовавшей недобросовестно.
Минимизация риска: нотариус, видеозапись, медицинский «фон» дарителя, отсутствие встречных условий в договоре, прозрачная уплата НДФЛ одаряемым, готовность свидетелей подтвердить адекватность и добровольность волеизъявления.
7. **Учитывайте альтернативы:** завещание (ст. 1118 ГК РФ), пожизненное содержание с иждивением (ст. 583, 601–605 ГК РФ), сохранение ренты/обременения (п. 1 ст. 586 ГК РФ). Если цель пожилой женщины — обеспечить себе проживание и уход, дарение как безвозмездная сделка для этого не предназначена, а попытки «усилить» его условиями о содержании делают сделку уязвимой (п. 2 ст. 170 ГК РФ).
8. **Признак недобросовестного посредничества** — ссылка на «обязательную экспертизу для лиц старше 70 лет» с требованием оплаты. Такой нормы в законе нет; при сомнениях следует обратиться к независимому нотариусу и самостоятельно проверить норму по официальному тексту (pravo.gov.ru).

10. Список использованных нормативных источников

Гражданский кодекс РФ, часть первая (в редакции Федерального закона от 07.05.2013 № 100-ФЗ): ст. 4, 8.1, 21, 29, 30, 32, 33, 41, 131, 158–164 (162, 163), 167, 170, 171, 176, **177**, 178, 179, 181, 209, 223, 292, 302, 572, 574, 575, 576, 578, 583, 584, 586, 596, 601–605, 1118, 1149.

Гражданский кодекс РФ, часть вторая: ст. 550, 551, 556, **574** (в редакции Федерального закона от 25.12.2008 № 280-ФЗ и Федерального закона от 13.12.2024 № 459-ФЗ).

Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 45, 55, 61, 67, 69, 71, 79, 80, 83-87, глава 31 (ст. 281-285, в том числе ст. 283), глава 37.

Уголовно-процессуальный кодекс РФ: ст. 29 (п. 3 ч. 2), **195**, 196, 198, 203.

Семейный кодекс РФ: ст. 14, 34, 35 (п. 3).

Налоговый кодекс РФ: ст. 210, 211, 217 (п. 18.1), 220, 224, 228, 229, 333.33 (подп. 22 п. 1).

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 14, 15, 18, 21, 26, 27, 42 (ч. 1), 57.

Федеральный закон от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»: ст. 11, 12, 13, 16, 17, 19, 26.

Федеральный закон от 21.11.2011 № 323-ФЗ «Об основах охраны здоровья граждан в Российской Федерации»: ст. 13, 20, 48.

Закон РФ от 02.07.1992 № 3185-1 «О психиатрической помощи и гарантиях прав граждан при её оказании»: ст. 4, 5, 9, 23, 29.

Основы законодательства РФ о нотариате: ст. 22, 22.1, 35 (п. 1), 43, 48.

Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»: ст. 19.

Изменяющие законы: Федеральный закон от 25.12.2008 № 280-ФЗ; Федеральный закон от 30.12.2012 № 302-ФЗ; Федеральный закон от 07.05.2013 № 100-ФЗ; Федеральный закон от 13.12.2024 № 459-ФЗ.

Подзаконные акты: приказ Минздравсоцразвития РФ от 30.05.2005 № 370 (Инструкция об организации производства судебно-психиатрических экспертиз в отделениях судебно-психиатрической экспертизы государственных психиатрических учреждений).

Разъяснения высших судов: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»; постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности»; постановление Пленума Верховного Суда РФ от 21.12.2010 № 28 «О судебной экспертизе по уголовным делам».

Примечание к источникам: предоставленные материалы содержат карточки с искажёнными реквизитами (тексты статей УПК РФ и ГК РФ, атрибутированные указам и распоряжениям Президента РФ, а также две редакции ст. 574 ГК РФ). Нормы приведены по существу; при подготовке процессуальных документов

реквизиты и редакции подлежат сверке по официальным текстам на pravo.gov.ru и publication.pravo.gov.ru.

