

ДАРСТВЕННАЯ НА КВАРТИРУ В ДРУГОМ РЕГИОНЕ: НОТАРИАЛЬНАЯ ФОРМА, ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ КОМПЕТЕНЦИЯ НОТАРИУСА, ПОВТОРНОЕ ДАРЕНИЕ РАНЕЕ ПОДАРЕННОЙ КВАРТИРЫ И НАЛОГОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ

1. Краткая постановка вопроса

Даритель постоянно проживает в Санкт-Петербурге, а квартира, которую он намерен передать в собственность одаряемому, расположена в Ленинградской области; при этом сама квартира ранее (более 15 лет назад) уже была получена дарителем по договору дарения. Требуется установить: (1) обязательна ли нотариальная форма договора дарения квартиры (или доли в ней) и что будет при её несоблюдении; (2) вправе ли нотариус Санкт-Петербурга удостоверить сделку с объектом, находящимся в Ленинградской области, либо требуется обращаться к нотариусу по месту нахождения имущества; (3) существуют ли ограничения на распоряжение квартирой, полученной по дарению, и (4) возникают ли у дарителя и одаряемого налоговые обязанности при таком повторном дарении, с учётом 15-летнего срока владения.

Ниже разбор построен по «версиям» — в зависимости от того, что именно является предметом сделки (объект целиком или доля), кто собственник (один дееспособный гражданин, супруги в совместной собственности, несовершеннолетний) и кем являются стороны друг другу (близкие родственники или нет). Каждая версия влечёт разный правовой режим, поэтому выбор одной из них «по умолчанию» недопустим.

2. Раздел I. Что такое «дарственная» с точки зрения закона

«Дарственная» — обывательский термин; юридически речь идёт о **договоре дарения** — двусторонней сделке, по которой одна сторона (даритель) безвозмездно передаёт или обязуется передать другой стороне (одаряемому)

вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязует ее освободить её от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом (п. 1 ст. 572 ГК РФ). Договор дарения недвижимости:

- **безвозмезден** — наличие встречного предоставления (денег, услуги, «ответной» передачи) превращает его в притворную сделку (п. 2 ст. 170 ГК РФ) либо в договор купли-продажи/мены (гл. 30, 31 ГК РФ);
- **требует согласия одаряемого** — одаряемый вправе в любое время до передачи дара от него отказаться (ст. 573 ГК РФ);
- **не является односторонним документом** — «дарственная», подписанная только дарителем, договором не является и правовых последствий не влечёт.

Специальные запреты и ограничения дарения установлены ст. 575, 576 ГК РФ; для ситуации «гражданин дарит гражданину» они, как правило, не препятствуют (запрет дарения работникам образовательных/медицинских организаций, госслужащим в связи с должностью — п. 2 ст. 575 ГК РФ; между коммерческими организациями — п. 3 той же статьи; от имени малолетних и недееспособных — п. 1).

Практический вывод по разделу I. Документ должен называться «договор дарения квартиры», содержать точную идентификацию объекта (адрес, кадастровый номер, площадь), указание на безвозмездность, подписи обеих сторон; при участии представителя — нотариально удостоверенная доверенность с указанием одаряемого и предмета дарения, иначе она ничтожна (п. 5 ст. 576 ГК РФ; п. 1 ст. 185.1 ГК РФ).

3. Раздел II. Обязательна ли нотариальная форма договора дарения квартиры

3.1. Общее правило (версия А: дарится квартира целиком, собственник один, дееспособный)

Нотариальное удостоверение сделки обязательно только в случаях, прямо указанных в законе, либо в случаях, предусмотренных соглашением сторон (п. 2 ст. 163 ГК РФ). **Нормы, которая требовала бы нотариального удостоверения договора дарения квартиры целиком, в действующем законодательстве нет.**

Обязательна лишь **простая письменная форма**: сделки граждан между собой на сумму свыше 10 000 руб. совершаются в письменной форме (п. 1 ст.

161 ГК РФ), а специальные правила о форме договора дарения установлены ст. 574 ГК РФ. Государственной регистрации сам договор дарения с 1 марта 2013 года не подлежит — соответствующее требование отменено Федеральным законом от 30.12.2012 № 302-ФЗ; регистрируется **переход права собственности** (п. 1 ст. 131, п. 1 ст. 164, п. 2 ст. 223 ГК РФ; ст. 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Таким образом, в этой версии достаточно: подписать договор в простой письменной форме → подать заявление и документы в Росреестр (лично, через МФЦ или в электронной форме — ст. 18 Закона № 218-ФЗ) → получить выписку ЕГРН с записью о новом собственнике. Нотариус — по желанию сторон (п. 2 ст. 163 ГК РФ).

Практический вывод (версия А): нотариус не обязателен; обращение к нему — вопрос удобства (нотариус проверяет дееспособность и волю сторон, сам подаёт документы на регистрацию в электронной форме) и дополнительных расходов (нотариальный тариф по ст. 333.24 НК РФ и региональный тариф — ст. 22 Основ законодательства РФ о нотариате).

3.2. Версия Б: предмет дарения — доля в праве общей собственности

Здесь нотариальная форма **обязательна**: сделки по отчуждению или ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению (ч. 1 ст. 42 Федерального закона № 218-ФЗ в действующей редакции; ранее — п. 1 ст. 24 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ). Из правила есть исключения, перечисленные в той же ч. 1 ст. 42 (отчуждение всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке; имущество паевого инвестиционного фонда; земельные доли; отдельные случаи по Закону РФ от 15.04.1993 № 4802-1; ипотека долей с кредитными организациями), а также в ч. 1.1 ст. 42 (в том числе сделки в связи с изъятием недвижимости для государственных или муниципальных нужд).

Ключевой практический момент: если даритель владеет **не всей квартирой, а долей** (например, 1/2), — простой письменной формы недостаточно; договор должен быть удостоверен нотариусом.

Практический вывод (версия Б): обратиться к нотариусу необходимо. Следует заранее проверить по выписке ЕГРН вид зарегистрированного права: «общая долевая собственность, доля в праве ...» либо «собственность» на объект целиком.

3.3. Версия В: собственник — несовершеннолетний или ограниченно дееспособный, либо имущество под опекой

Нотариальная форма обязательна: сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению (ч. 2 ст. 54 Закона № 218-ФЗ). Дополнительно требуется предварительное разрешение органа опеки и попечительства (п. 2 ст. 37 ГК РФ; ст. 21 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»).

Практический вывод (версия В): нотариус обязателен, а без разрешения органа опеки нотариус сделку не удостоверит.

3.4. Версия Г: квартира — общее совместное имущество супругов

Если квартира приобретена в браке (а не получена одним из супругов в дар — см. п. 1 ст. 36 СК РФ), она находится в общей совместной собственности (ст. 34 СК РФ). Дарение имущества, находящегося в общей совместной собственности, допускается по согласию всех участников совместной собственности с соблюдением правил ст. 253 ГК РФ (п. 2 ст. 576 ГК РФ). Практически: договор подписывают оба супруга (либо дарителем выступает один супруг, но тогда требуется **нотариально удостоверенное согласие** второго супруга — п. 3 ст. 35 СК РФ, поскольку переход права подлежит государственной регистрации). Сама нотариальная форма договора при этом не обязательна, но «нотариальный» визит всё равно возникает — из-за согласия супруга.

Важно для нашей ситуации: квартира, полученная дарителем **по договору дарения** (и это подтверждается правоустанавливающим документом), является его личной собственностью (п. 1 ст. 36 СК РФ), поэтому согласие супруга на её последующее дарение **не требуется** — ни нотариальное, ни простое.

Практический вывод (версия Г): если квартира личная (получена в дар) — согласие супруга не нужно; если бы была совместной — требовалось бы нотариальное согласие, а сам договор можно было бы оставить в простой письменной форме.

3.5. Последствия несоблюдения обязательной нотариальной формы

- Несоблюдение нотариальной формы сделки влечёт её **ничтожность** (п. 3 ст. 163 ГК РФ); такая сделка недействительна независимо от признания её таковой судом (п. 1 ст. 166, ст. 167, 168 ГК РФ).
- Если одна сторона полностью или частично исполнила ничтожную сделку, а другая уклоняется от нотариального удостоверения, сторона, исполнившая сделку, вправе требовать признания сделки действительной; в этом случае последующее нотариальное удостоверение не требуется (п. 3 ст. 165 ГК РФ). Практика применения этого механизма к дарению недвижимости крайне ограничена (дарение безвозмездно, «исполнение» до регистрации выражается лишь в передаче документов/ключа от квартиры).
- Росреестр при отсутствии обязательного нотариального удостоверения приостанавливает регистрацию (ст. 26 Закона № 218-ФЗ) и отказывает в ней (ст. 27 Закона № 218-ФЗ).
- Запись в ЕГРН, внесённая на основании ничтожной сделки, может быть оспорена заинтересованным лицом в суде (п. 52, 59 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

Практический вывод по разделу II (сводно): если дарится **квартира целиком**, собственник дееспособен, среди собственников нет несовершеннолетних и квартира не является общей совместной собственностью супругов — нотариус **не обязателен**, достаточно простой письменной формы и регистрации перехода права. Если дарится **доля**, либо собственник — несовершеннолетний/ограниченно дееспособный, либо квартира — совместная собственность супругов (нужно согласие второго супруга) — без нотариуса обойтись нельзя.

4. Раздел III. Нотариус в Санкт-Петербурге или в Ленинградской области

4.1. Доминирующая позиция: место нахождения имущества значения не имеет

Нотариальный округ (территория деятельности нотариуса) устанавливается в соответствии с административно-территориальным делением РФ и в городах с

районным делением совпадает с территорией города (ст. 13 Основ законодательства РФ о нотариате). При этом:

- каждый гражданин вправе обратиться за совершением нотариального действия **к любому нотариусу**, за исключением случаев, предусмотренных ст. 40 Основ (ст. 13 Основ);
- нотариальные действия совершаются любым нотариусом, кроме случаев, когда законом установлено, что действие совершается определённым нотариусом (ст. 40 Основ). К таким исключениям относятся, в частности, действия по наследственному делу (место открытия наследства), принятие мер к охране наследственного имущества и ряд иных — **сделки по отчуждению недвижимости в этот перечень не входят**;
- совершение нотариусом нотариального действия за пределами своего нотариального округа **не влечёт признания его недействительным** (ст. 13 Основ).

Следовательно, нотариус нотариального округа Санкт-Петербурга **вправе** удостоверить договор дарения квартиры, находящейся в Ленинградской области. Ехать в Ленинградскую область закон не обязывает. Проверка сведений ЕГРН, кадастровой стоимости и обременений осуществляется нотариусом по электронным каналам, независимо от региона нахождения объекта.

4.2. Конкурирующая практическая позиция: отказ нотариуса и региональный тариф

На практике возможны две сложности:

1. Немотивированный отказ нотариуса «по месту нахождения объекта».

Такой отказ незаконен, поскольку не основан на ст. 40 Основ; он должен быть оформлен постановлением об отказе в совершении нотариального действия и может быть обжалован в суд (ст. 48, 49 Основ). Надёжнее — заранее согласовать с нотариусом вопрос по телефону либо обратиться к другому нотариусу того же округа.

2. Размер платы. Оплата складывается из федерального нотариального тарифа (государственной пошлины) по ст. 333.24 НК РФ и регионального тарифа, устанавливаемого в соответствии с Основами (ст. 22 Основ). Для сделок с недвижимостью тариф привязан к стоимости объекта (в практике — к кадастровой стоимости), поэтому перед обращением необходимо уточнить итоговую сумму у конкретного нотариуса на дату сделки: тарифы менялись, в том числе с 1 января 2025 года.

4.3. Отдельно: где подавать документы на регистрацию

Подача заявления о государственной регистрации права возможна в электронной форме, через МФЦ, а также нотариусом — если договор удостоверен, именно нотариус, как правило, направляет документы в Росреестр в электронном виде (ст. 18 Закона № 218-ФЗ; ст. 35 Основ). Экстерриториальный приём заявлений (в том числе по объектам, расположенным в другом субъекте РФ) предусмотрен правилами Закона № 218-ФЗ; при сомнениях конкретный МФЦ следует уточнить заранее. Срок регистрации по общему правилу — не более семи рабочих дней со дня приёма заявления, при подаче через МФЦ — не более девяти (ч. 1 ст. 16 Закона № 218-ФЗ), при электронной подаче — сокращённый.

4.4. Практический вывод по разделу III

Можно оформлять у нотариуса в Санкт-Петербурге — закон этого не запрещает и не связывает удостоверение сделки с местом нахождения квартиры. Позиция «обязательно ехать в Ленинградскую область» нормативного основания не имеет. Единственное, что меняется при обращении к петербургскому нотариусу, — порядок расчёта платы за нотариальное действие (применяется тариф субъекта, в котором работает нотариус, и федеральный тариф) и необходимость согласовать отказ в случае его возникновения.

Дополнительно: если по разделу II нотариус вообще не требуется, вопрос о его территориальной компетенции снимается — договор в простой письменной форме можно подписать в Санкт-Петербурге, а документы подать в электронном виде или через МФЦ.

5. Раздел IV. Можно ли подарить квартиру, которая сама была получена по договору дарения

5.1. Версия А: ограничений нет

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом (п. 1 ст. 209 ГК РФ). Право собственности на недвижимость возникает с момента государственной регистрации (п. 1 ст. 131, п. 2 ст. 223 ГК РФ). Ни ГК РФ, ни Закон № 218-ФЗ **не содержат запрета или ограничения на повторное дарение** ранее подаренного имущества и не устанавливают «срока», по истечении которого такое распоряжение становится возможным.

Ограничение по сроку владения существует только в налоговом праве и только применительно к **продаже** (ст. 217.1 НК РФ), но не к дарению.

Проверить следует лишь три обстоятельства:

1. **Запись в ЕГРН** — право собственности дарителя зарегистрировано, объект не обременён ипотекой, арестом, рентой, сервитутом. Если квартира в залоге, на отчуждение требуется согласие залогодержателя (п. 2 ст. 346 ГК РФ).
2. **Отсутствие условий в первом договоре дарения** — если первый договор содержал условие об использовании имущества по определённым назначению либо являлся пожертвованием (ст. 582 ГК РФ), возможны ограничения (п. 4 ст. 582 ГК РФ — отмена пожертвования при неисполнении условия).
3. **Отсутствие оснований для отмены первого дарения** — ст. 578 ГК РФ (посягательство на жизнь дарителя, небрежное обращение с вещью, представляющей для дарителя большую неимущественную ценность; для наследников — при умышленном лишении жизни дарителя). Спустя 15 лет эти риски практически исчерпаны: к требованиям об отмене дарения применяется общий срок исковой давности — три года со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении права (ст. 196, п. 1 ст. 200 ГК РФ); последствия недействительности ничтожной сделки также могут быть применены лишь в пределах трёх лет со дня начала её исполнения (п. 1 ст. 181 ГК РФ).

5.2. Версия Б: ограничения могут существовать де-факто (риски оспаривания)

Повторное дарение может быть оспорено:

- как **мнимая или притворная** сделка (ст. 170 ГК РФ) — если фактически имела место возмездная передача;
- по мотиву **неспособности дарителя понимать значение своих действий** (ст. 177 ГК РФ) — типичный риск при сделках с пожилыми дарителями и при последующем споре наследников;
- в рамках **банкротства дарителя** — сделка, совершённая в пределах трёх лет до возбуждения дела (при неравноценном встречном исполнении) либо в целях причинения вреда кредиторам, может быть признана недействительной (ст. 61.2, 61.3 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), а также по ст. 10, 168 ГК РФ при злоупотреблении правом;
- при наличии **долгов и исполнительных производств** — кредиторы вправе оспаривать безвозмездное отчуждение.

Практический вывод по разделу IV: дарить ранее подаренную квартиру можно без каких-либо временных ограничений — 15-летний срок владения для самого дарения юридически безразличен (он важен только для налога при продаже, см. раздел V). Перед сделкой достаточно получить актуальную выписку ЕГРН, убедиться в отсутствии залога/ареста и в том, что даритель находится в состоянии, позволяющем осознанно выражать волю (при сомнениях — нотариальное удостоверение как дополнительная гарантия).

6. Раздел V. Налоговые последствия

6.1. Обязанности дарителя

Дохода (экономической выгоды) у дарителя не возникает: дарение безвозмездно, объект налогообложения по НДФЛ определяется как доход (ст. 38, 41, 209 НК РФ). Налога на дарение как самостоятельного налога в РФ нет. У дарителя не возникает ни НДФЛ, ни НДС (физические лица плательщиками НДС не являются), ни обязанности подавать декларацию в связи с дарением. Прекращение права собственности у дарителя не образует дохода (ст. 41 НК РФ).

Практический вывод: у дарителя налоговых обязанностей при передаче квартиры по договору дарения не возникает независимо от срока владения и от степени родства с одаряемым.

6.2. Обязанности одаряемого — ключевая развилка

По общему правилу доходы в денежной и натуральной формах, полученные от физических лиц в порядке дарения, **освобождены** от налогообложения, **кроме** дарения недвижимого имущества, транспортных средств, ценных бумаг, производных финансовых инструментов, цифровых финансовых активов, цифровых прав, включающих одновременно ЦФА и утилитарные цифровые права, цифровой валюты, долей, паев (п. 18.1 ст. 217 НК РФ, в редакции Федеральных законов от 14.07.2022 № 324-ФЗ, от 29.11.2024 № 418-ФЗ, от 28.11.2025 № 425-ФЗ; пункт введён Федеральным законом от 01.07.2005 № 78-ФЗ). То есть **дарение квартиры по общему правилу — объект налогообложения**.

Исключение (освобождение) — если даритель и одаряемый являются **членами семьи и (или) близкими родственниками** в соответствии с СК РФ: супруги, родители и дети (включая усыновителей и усыновлённых), дедушка, бабушка и внуки, полнородные и неполнородные (имеющие общих отца или мать) братья и сёстры (абз. 2 п. 18.1 ст. 217 НК РФ, в редакции Федерального закона

от 28.11.2025 № 425-ФЗ). Перечень закрытый: дяди, тёти, племянники, двоюродные родственники, свойственники (родители супруга и т.п.) в него **не входят**, даже если это «близкие люди». Родство подтверждается документами органов ЗАГС (Федеральный закон от 15.11.1997 № 143-ФЗ); при утрате документов факт родственных отношений устанавливается судом в порядке особого производства (гл. 28, ст. 264 ГПК РФ).

Если стороны не подпадают под исключение: - налоговая база определяется как стоимость полученного имущества, определяемая в порядке ст. 105.3 НК РФ (п. 1 ст. 211 НК РФ); на практике ФНС и Минфин России исходят из **кадастровой стоимости** объекта по данным ЕГРН; - датой фактического получения дохода в натуральной форме признаётся день передачи имущества (подп. 2 п. 1 ст. 223 НК РФ); применительно к недвижимости такой момент связывается с государственной регистрацией перехода права; - ставка — 13 % при налоговой базе до 2,4 млн руб. и далее по прогрессивной шкале 15/18/20/22 % (п. 1 ст. 224 НК РФ в редакции Федерального закона от 12.07.2024 № 176-ФЗ); для налоговых нерезидентов — 30 %, если иное не предусмотрено ст. 224 НК РФ (п. 3 ст. 224 НК РФ); - одаряемый обязан самостоятельно исчислить налог и представить декларацию 3-НДФЛ не позднее 30 апреля года, следующего за истёкшим налоговым периодом (ст. 228, 229 НК РФ), уплатив налог в установленный п. 4 ст. 228 НК РФ срок; за неуплату и непредставление декларации — ответственность по ст. 119, 122 НК РФ.

Отдельная оговорка, появившаяся с поправками 2025 года: освобождение по п. 18.1 ст. 217 НК РФ **не применяется**, если получатель дохода в течение хотя бы одного дня налогового периода имел статус иностранного агента (абз. 3 п. 18.1 в редакции Федерального закона от 28.11.2025 № 425-ФЗ).

6.3. Влияние 15-летнего срока владения

- **На налогообложение дарения срок владения не влияет вообще.**

Освобождение зависит исключительно от степени родства, а не от того, как долго даритель владел объектом. 15 лет владения не превращают неблизкого родственника в близкого.

- **Срок владения важен для продажи.** Минимальный предельный срок владения объектом недвижимости — три года в случаях, предусмотренных п. 3 ст. 217.1 НК РФ, и пять лет в остальных случаях (п. 4 ст. 217.1 НК РФ); при превышении этого срока доход от продажи освобождается от НДФЛ (п. 17.1 ст. 217, п. 2 ст. 217.1 НК РФ). Даритель, владеющий квартирой 15 лет, при её **продаже** налог платить не будет.

- **Критично для одаряемого по новой сделке:** срок владения у него начинается **заново** — с даты государственной регистрации перехода права к нему; срок владения предыдущего собственника (в том числе полученный по дарению) не «переходит» (законодательство предусматривает особые правила только для отдельных ситуаций, например для жилья, полученного взамен освобождённого по программе реновации, — абз. 2 п. 2 ст. 217.1 НК РФ). Поэтому если одаряемый продаст квартиру раньше минимального срока, у него возникнет НДФЛ, причём **расходов на приобретение у него нет** (дарение безвозмездно), и он сможет воспользоваться только фиксированным вычетом — 1 000 000 руб. (подп. 1 п. 2 ст. 220 НК РФ) либо его частью при продаже доли (подп. 2 п. 2 ст. 220 НК РФ). Это существенный аргумент при планировании: «подарок, а потом быстрая продажа» экономически невыгоден.
- **Риски по «первому» дарению 15-летней давности:** если тогда одаряемый (нынешний даритель) не являлся близким родственником первому дарителю, НДФЛ подлежал уплате в тот период; однако сроки давности привлечения к ответственности (ст. 113 НК РФ) и сроки направления требований (ст. 69, 70 НК РФ) давно истекли, поэтому каких-либо текущих претензий ожидать не следует.
- **Налог на имущество физических лиц** с момента регистрации права платит новый собственник (ст. 400, 401 НК РФ; ставки устанавливаются нормативными актами субъекта — для Санкт-Петербурга и Ленинградской области соответственно), а также земельный налог, если объект — земельный участок (ст. 388, 389 НК РФ).

6.4. Альтернативы, если одаряемый — не близкий родственник

1. **Дарение** — одаряемый платит НДФЛ 13–22 % (п. 1, п. 18.1, ст. 211, 224 НК РФ).
2. **Продажа по рыночной (кадастровой) цене** — у дарителя после 15 лет владения налога нет (ст. 217.1 НК РФ), у покупателя налога нет; при цене ниже 0,7 кадастровой стоимости налоговая база определяется с коэффициентом 0,7 (п. 5 ст. 217.1 НК РФ). Часто экономически выгоднее, чем дарение неблизкому лицу.
3. **Завещание** — доходы, полученные в порядке наследования, освобождены от НДФЛ (п. 18 ст. 217 НК РФ), независимо от родства; но право собственности переходит только после смерти наследодателя, и завещание может быть отменено/изменено.
4. **Рента / пожизненное содержание с иждивением** (гл. 33 ГК РФ) — если цель — сохранить за дарителем право проживания и содержание; влечёт иные налоговые и имущественные последствия (доход у получателя ренты).

Практический вывод по разделу V: при дарении квартиры налог возникает только у одаряемого и только если он не является членом семьи или близким родственником дарителя; 15-летний срок владения на налогообложение дарения не влияет и влияет только на налог при последующей продаже.

7. Раздел VI. Порядок действий (два сценария)

Сценарий 1. Квартира целиком, даритель — единственный собственник, дееспособен, квартира получена в дар (личная собственность), стороны — любые

1. Получить актуальную выписку ЕГРН (подтверждение права, отсутствие обременений/арестов/залога).
2. Подготовить договор дарения в простой письменной форме (обязательно: точная идентификация объекта, безвозмездность, подписи обеих сторон).
3. Подписать договор; при желании — составить акт приёма-передачи (для недвижимости не обязателен, но удобен как доказательство исполнения).
4. Подать заявление о государственной регистрации перехода права и документы в Росреестр/МФЦ либо в электронной форме (ст. 14, 18 Закона № 218-ФЗ), оплатить государственную пошлину (ст. 333.33 НК РФ; размеры проверяются на дату обращения).
5. Получить выписку ЕГРН с записью о новом собственнике. Срок — не более 7 рабочих дней, через МФЦ — до 9 (ч. 1 ст. 16 Закона № 218-ФЗ).
6. Одаряемому: если он не близкий родственник — подать 3-НДФЛ до 30 апреля следующего года и уплатить налог (ст. 211, 224, 228, 229 НК РФ).

Сценарий 2. Предмет — доля, либо есть несовершеннолетний/ограниченно дееспособный собственник, либо квартира — совместная собственность супругов (без учёта случая «получена в дар»)

1. Обратиться к нотариусу — **любому**, в том числе в нотариальном округе Санкт-Петербурга (ст. 13, 40 Основ), независимо от места нахождения квартиры в Ленинградской области.
2. Нотариус проверяет дееспособность и волю сторон, правоустанавливающие документы, сведения ЕГРН, при необходимости — согласие супруга (п. 3 ст. 35 СК РФ) и разрешение органа опеки (п. 2 ст. 37 ГК РФ, ст. 21 Закона № 48-ФЗ).

3. Удостоверение договора (ст. 35, 22 Основ; ст. 333.24 НК РФ) и, как правило, направление документов на регистрацию в электронной форме (ст. 18 Закона № 218-ФЗ).
4. Получение выписки ЕГРН; далее — налоговая часть по п. 6.2.

8. Сводные практические выводы по каждой версии

№	Ситуация	Нужен ли нотариус	Может ли быть нотариус СПБ	Налог у одаряемого
1	Квартира целиком, один дееспособный собственник, личная (получена в дар)	Нет (достаточно простой письменной формы)	Да	Нет, если близкий родственник; 13-22 % — если нет (п. 18.1, 224 НК РФ)
2	Дарится доля в праве	Да (ч. 1 ст. 42 Закона № 218-ФЗ)	Да	То же
3	Собственник — несовершеннолетний / ограниченно дееспособный / имущество под опекой	Да (ч. 2 ст. 54 Закона № 218-ФЗ) + разрешение органа опеки	Да	То же
4	Квартира — общая совместная собственность супругов	Договор — можно без нотариуса, но нотариальное согласие супруга обязательно (п. 3 ст. 35 СК РФ)	Да	То же
5	Квартира ранее получена по дарению	Ограничений нет (ст. 209 ГК РФ); форма — по п. 1-4 таблицы	Да	Срок владения 15 лет на налог при дарении не влияет; влияет только на налог при продаже (ст. 217.1 НК РФ)

Ответы на два исходных вопроса в сжатом виде:

1. Оформлять договор дарения у нотариуса **в Санкт-Петербурге можно** — закон не требует обращаться к нотариусу по месту нахождения квартиры в Ленинградской области (ст. 13, 40 Основ законодательства РФ о нотариате). Более того, если дарится квартира целиком и нет специальных обстоятельств (доля, несовершеннолетний собственник, совместная собственность супругов), нотариус **вообще не обязателен**: достаточно простой письменной формы и регистрации перехода права в Росреестре.
2. Квартиру, полученную по договору дарения 15 лет назад, **можно подарить повторно без каких-либо ограничений** — ни срок владения, ни способ приобретения права на это не влияют. Налог (НДФЛ) возникает **только у одаряемого** и **только если он не является членом семьи или близким родственником** дарителя (п. 18.1 ст. 217 НК РФ); у дарителя налоговых обязанностей нет. 15-летний срок владения имеет значение лишь для освобождения от налога при последующей **продаже** (ст. 217.1 НК РФ) — причём у нового одаряемого этот срок начнёт течь заново с момента регистрации перехода права к нему.

9. Список использованных нормативных источников

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая): ст. 10, 131, 161, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 170, 177, 181, 185.1, 196, 200, 209, 253, 346.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая): ст. 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 581, 582, 583, 601.
3. Семейный кодекс РФ: ст. 14, 34, 35, 36.
4. Налоговый кодекс РФ (часть первая): ст. 38, 41, 69, 70, 105.3, 113.
5. Налоговый кодекс РФ (часть вторая): ст. 207, 209, 211, 217 (п. 17.1, п. 18, п. 18.1), 217.1, 220, 223, 224, 226, 228, 229, 333.24, 333.33, 388, 389, 400, 401.
6. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 14, 16, 18, 26, 27, 42 (ч. 1, ч. 1.1), 54 (ч. 2).
7. Основы законодательства РФ о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1: ст. 13, 22, 35, 40, 48, 49.
8. Федеральный закон от 01.07.2005 № 78-ФЗ (введение п. 18.1 в ст. 217 НК РФ; исключение слов «или дарения» из п. 18 ст. 217 НК РФ).
9. Федеральный закон от 30.12.2012 № 302-ФЗ (отмена государственной регистрации договоров дарения недвижимости с 01.03.2013).
10. Федеральный закон от 14.07.2022 № 324-ФЗ; Федеральный закон от 29.11.2024 № 418-ФЗ; Федеральный закон от 28.11.2025 № 425-ФЗ (изменения п. 18.1 ст. 217 НК РФ, включая исключение для лиц со статусом иностранного агента).

-
11. Федеральный закон от 12.07.2024 № 176-ФЗ (прогрессивная шкала ставок НДФЛ, п. 1 ст. 224 НК РФ).
 12. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: ст. 24 (в редакции, действовавшей до 01.01.2017).
 13. Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»: ст. 21.
 14. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»: ст. 61.2, 61.3.
 15. Федеральный закон от 15.11.1997 № 143-ФЗ «Об актах гражданского состояния».
 16. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 264 (установление факта родственных отношений).
 17. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»: п. 52, 59.
 18. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (толкование норм о ничтожности сделок и о злоупотреблении правом).

Примечание для редакции: конкретные размеры государственной пошлины и нотариальных тарифов (ст. 333.24, 333.33 НК РФ; ст. 22 Основ законодательства РФ о нотариате) подлежат проверке на дату совершения сделки — они изменялись, в том числе с 1 января 2025 года; в тексте сознательно приведены только нормы-основания без цифровых значений.