

Правовой разбор: может ли представитель по доверенности подарить самому себе долю в праве общей собственности (квартира/«гостинка») и законна ли предложенная нотариусом схема с третьим лицом

1. Краткая постановка вопроса

Сын выдал отцу (далее — заявитель) доверенность на совершение любых сделок, и заявитель намерен «переписать» на себя принадлежащую сыну долю в праве общей собственности на недвижимое имущество («гостинку»). Нотариус отказал в удостоверении договора дарения, где представитель (отец) одновременно являлся бы одаряемым, и предложил схему: сын в лице представителя дарит долю третьему лицу, а третье лицо затем дарит долю заявителю. Требуется установить: (а) обоснован ли отказ нотариуса; (б) законна ли схема с третьим лицом или она будет квалифицирована как притворная сделка/злоупотребление правом с последующей недействительностью; (в) какие существуют законные альтернативы и их налоговые последствия.

Обращаю внимание: в постановке вопроса фактически скрыты несколько разных юридических ситуаций, которые дают разные ответы. Они разобраны отдельно в разделах 3–8.

2. Исходная правовая конфигурация и варианты прочтения фактов

Юридически значимые элементы:

1. **Объект** — доля в праве общей собственности на недвижимое имущество (жилое помещение). Отчуждение доли в праве общей собственности на недвижимость подлежит **обязательному нотариальному удостоверению** (ч. 1, 1.1 ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Исключения (отчуждение

всеми собственниками всех долей по одной сделке, ПИФ, земельные доли, реновация в г. Москве, ипотека банку) к ситуации не относятся.

2. **Полномочие** — доверенность сына на совершение любых сделок. Однако полномочие не может преодолеть **императивный запрет** п. 3 ст. 182 ГК РФ; в отличие от ограничения полномочий по доверенности, этот запрет действует независимо от того, что буквально написано в доверенности, и не может быть отменён волей доверителя.
3. **Кто одаряемый** — заявитель одновременно является представителем дарителя и одаряемым. Это классическая ситуация «сделки представителя в отношении себя лично».

Версии фактической ситуации, каждая из которых различается по последствиям:

- **Версия А.** Заявитель уже является собственником той же «гостинки» (например, после наследства), и речь идёт о «сведении» долей в его пользу.
- **Версия В.** Заявитель не является собственником и будет приобретателем доли «со стороны». Для дарения это юридически безразлично: преимущественное право покупки (ст. 250 ГК РФ) на безвозмездные сделки не распространяется (устойчивая практика толкования ст. 250 ГК РФ как регуливающей возмездное отчуждение). Если же избирается купля-продажа (раздел 6), разница принципиальна.
- **Версия С.** Цель — безвозмездное приобретение (дарение). Схема нотариуса относится именно сюда.
- **Версия D.** Цель — возмездное приобретение (купля-продажа, в том числе «за символическую цену», что часто маскирует дарение).
- **Версия Е.** Сын может лично явиться к нотариусу либо находится за пределами РФ / нетрудоспособен.

3. Версия 1: Дарение представителем самому себе — прямой запрет п. 3 ст. 182 ГК РФ

3.1. Содержание запрета

Пункт 3 ст. 182 ГК РФ: «Представитель не может совершать сделки от имени представляемого в отношении себя лично. Он не может также совершать такие сделки в отношении другого лица, представителем которого он одновременно является, за исключением случаев коммерческого представительства».

Применительно к ситуации: - договор дарения, в котором заявитель подписывает за дарителя (сына) и одновременно выступает одаряемым, — прямое нарушение **абз. 1 п. 3 ст. 182 ГК РФ**; - исключение о коммерческом представительстве (ст. 184 ГК РФ) неприменимо: оно требует, чтобы обе стороны были предпринимателями и сделка совершалась в сфере предпринимательской деятельности, а также прямо выраженного согласия сторон; безвозмездное дарение доли родственнику к таковой не относится; - родственные отношения (отец — сын) значения не имеют: запрет распространяется и на близких родственников; более того, именно в семейных отношениях он и выполняет защитную функцию (защита от злоупотребления доверием); - императивность: п. 4 ст. 182 ГК РФ допускает изъятия только в случаях, прямо указанных в законе; доверенность таким изъятием не является.

3.2. Правовые последствия: две конкурирующие позиции

Позиция 1 (доминирующая): сделка оспорима. Нарушение п. 3 ст. 182 ГК РФ рассматривается как совершение сделки представителем с превышением установленных законом ограничений, что влечёт оспоримость по **п. 1 ст. 174 ГК РФ**. Требование заявляет представляемый (сын), срок исковой давности — один год (**п. 2 ст. 181 ГК РФ**). Практическое следствие: пока сделку не оспорили, она формально действительна, что создаёт иллюзию «работающего» варианта.

Позиция 2 (альтернативная): сделка ничтожна. П. 3 ст. 182 ГК РФ содержит не ограничение полномочий, а прямой законодательный запрет, поэтому сделка, его нарушающая, ничтожна в силу **ст. 168 ГК РФ** (сделка, нарушающая требования закона), а при доказанном умысле на обход — по **ст. 10, п. 2 ст. 168 ГК РФ** (посягательство на охраняемый законом интерес). Срок — три года (**п. 1 ст. 181 ГК РФ**), требование может заявить любое заинтересованное лицо (**п. 2 ст. 166 ГК РФ**).

Когда применяется каждая: позиция 1 — для «чистой» ситуации, когда порок исчерпывается конфликтом интересов представителя и представляемого; позиция 2 — когда присутствуют дополнительные признаки обхода закона (цепочка сделок, сокрытие от иных наследников, кредиторов, супруга), а также когда на ничтожность ссылается третье лицо, не являющееся стороной.

3.3. Обязан ли нотариус отказать

Да. В силу **ст. 48 Основ законодательства РФ о нотариате** (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) нотариус отказывает в совершении нотариального

действия, если оно противоречит закону; нотариус обязан проверить полномочия представителя и отсутствие пороков (**ст. 43 Основ**), разъяснить последствия (**ст. 16 Основ**). Нотариус не вправе удостоверить договор, который заведомо нарушает п. 3 ст. 182 ГК РФ, даже при наличии доверенности с формулировкой «на любые сделки» и даже при личном присутствии сына, подтверждающего согласие в устной форме (воля должна быть выражена в надлежащей форме, а порок — устранён, а не «подтверждён»).

Отказ нотариуса может быть обжалован в суд в порядке **гл. 37 ГПК РФ (ст. 310-312 ГПК РФ)** — в течение трёх месяцев со дня, когда заявителю стало известно об отказе. Однако в этой части отказ **правомерен**, и обжалование бесперспективно.

3.4. Практический вывод по версии 1

Отказ нотариуса в удостоверении дарения представителем самому себе **обоснован**; ссылка на «доверенность на любые сделки» этот запрет не преодолевает. Утверждение нотариуса верно **в этой части**, но неверно в той части, что единственный выход — схема с третьим лицом (см. разделы 5-8).

4. Версия 2: Схема «дарение третьему лицу → дарение заявителю» — притворность, мнимость, обход закона

4.1. Квалификация как притворной сделки (п. 2 ст. 170 ГК РФ)

Притворная сделка — сделка, совершённая с целью прикрыть другую сделку, **ничтожна**; к ней применяются правила той сделки, которую стороны действительно имели в виду (**п. 2 ст. 170 ГК РФ**, разъяснения — п. 87-88 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25).

Здесь цепочка из двух дарений прикрывает **одно** дарение — от сына (в лице представителя-отца) непосредственно отцу. Признаки притворности: - воля сторон направлена не на переход доли к третьему лицу, а на переход её к заявителю; - третье лицо не несёт бремени собственности, не пользуется и не распоряжается долей, участвует «транзитом»; - короткий интервал между сделками, заранее согласованные условия, единый нотариальный/регистрационный «пакет»; - отсутствие у третьего лица собственного интереса и собственных средств (для возмездных конструкций); - фактическая безвозмездность при формально возмездной первой сделке.

Правовое следствие: обе сделки ничтожны, применяются правила **прикрываемой сделки** — то есть дарения, совершённого представителем в отношении себя лично, — а оно само поражено пороком п. 3 ст. 182 ГК РФ (см. раздел 3.2). Иными словами, «обход» возвращает участников в исходную точку: юридический результат недостижим.

4.2. Квалификация как мнимой сделки (п. 1 ст. 170 ГК РФ)

Если третье лицо лишь формально участвует и не намерено приобретать право (нет реальной передачи, нет уплаты цены, нет владения), первая сделка может быть квалифицирована как **мнимая** — совершённая лишь для вида, без намерения создать соответствующие правовые последствия; мнимая сделка **ничтожна** (п. 1 ст. 170 ГК РФ).

4.3. Квалификация как обход закона и злоупотребление правом (ст. 10 ГК РФ)

Пункт 1 ст. 10 ГК РФ прямо запрещает «действия в обход закона с противоправной целью», а также иное заведомо недобросовестное осуществление прав. Последствия — **отказ в защите права полностью или частично** (п. 2 ст. 10 ГК РФ), возмещение убытков (п. 4 ст. 10 ГК РФ), а при ничтожности — применение ст. 168 ГК РФ во взаимосвязи со ст. 10 ГК РФ. Добросовестность предполагается (п. 5 ст. 10 ГК РФ, п. 1 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25), но в рассматриваемой схеме она опровергается самой конструкцией.

Также применим принцип эстоппель: сторона, знавшая о пороке, не вправе извлекать из него выгоду (п. 5 ст. 166 ГК РФ).

4.4. Конкурирующая позиция: формальная законность цепочки

Существует и противоположный подход, опирающийся на: - **свободу договора** (ст. 421 ГК РФ) и свободу дарения (ст. 572 ГК РФ); - отсутствие в законе прямого запрета на **последовательное** совершение двух самостоятельных безвозмездных сделок; - презумпцию добросовестности (п. 5 ст. 10 ГК РФ) и недопустимость смешения «налоговой» и «гражданско-правовой» мотивации сторон; - позицию, согласно которой порок п. 3 ст. 182 ГК РФ не «переходит» на вторую сделку (третье лицо действует в отношении себя лично, а не как представитель).

Когда эта позиция реально работает: если третье лицо — самостоятельный, независимый субъект (не родственник, не подконтрольное лицо), реально и длительно несёт бремя собственности (владение, уплата

налогов, содержание имущества), распоряжается долей по своему усмотрению, а вторая сделка совершена спустя существенное время и не была предreshена. В такой конфигурации доказывание притворности существенно затрудняется.

Когда позиция не работает: транзитный характер участия, короткий срок, отсутствие реального владения, заранее согласованный результат, отсутствие у третьего лица средств для «возмездности», а также если третье лицо одновременно имеет доверенность от одаряемого (тогда — прямое нарушение п. 3 ст. 182 ГК РФ: представитель совершает сделку в отношении лица, представителем которого он одновременно является).

4.5. Дополнительные риски схемы

1. **Налоговые.** Первое дарение (сын → третье лицо) — доход третьего лица в натуральной форме; освобождение по **п. 18.1 ст. 217 НК РФ** не применяется (третье лицо не член семьи/близкий родственник по ст. 14 СК РФ). НДФЛ по ставке 13 % (15 % с части базы свыше 5 млн руб. — **п. 1 ст. 224 НК РФ**), база — рыночная (кадастровая) стоимость (**ст. 211, п. 6? — общий порядок ст. 210, 211 НК РФ**), декларирование — **ст. 228, 229 НК РФ**. Второе дарение (третье лицо → заявитель) — снова объект НДФЛ у заявителя, поскольку даритель не является близким родственником. Итог: **двойное налогообложение**, при том что прямое дарение сына отцу НДФЛ не облагается вовсе (п. 18.1 ст. 217 НК РФ).
2. **Нотариальные тарифы.** Каждая сделка по отчуждению доли — отдельное нотариальное действие (федеральный тариф + региональный тариф, ст. 22, 22.1 Основ; по сделкам об отчуждении недвижимости — 0,5 % цены договора, но не менее 300 руб. и не более 20 000 руб. в части федерального тарифа, с возможными льготами по п. 2 ст. 22.1 Основ). Схема умножает расходы.
3. **Имущественные риски «промежуточного» собственника.** Третье лицо становится титульным собственником: возможны удержание/арест доли по его долгам, включение в конкурсную массу при банкротстве (**ст. 131 Закона о банкротстве**), включение в состав наследства при его смерти, возникновение режима совместной собственности супругов (**ст. 34 СК РФ**) и последующий раздел, отчуждение доли иным лицам, недобросовестное поведение.
4. **Оспаривание заинтересованными лицами.** Сделку могут оспорить: сам сын; супруг сына (п. 3 ст. 35 СК РФ); иные наследники сына; кредиторы сына (ст. 61.2 Закона о банкротстве — при банкротстве); заявители по правилам ст. 10, 168, 170 ГК РФ. При ничтожности — трёхлетний срок (п. 1 ст. 181 ГК РФ), при оспоримости — годичный (п. 2 ст. 181 ГК РФ).

- 5. Публично-правовые риски.** При наличии признаков умысла на причинение имущественного вреда третьим лицам (иные наследники, кредиторы, супруг) возможна постановка вопроса о квалификации по ст. 159 УК РФ; при изготовлении документов, содержащих заведомо ложные сведения о возмездности, — по ст. 327 УК РФ. Риск не автоматический, но он реально сопутствует «транзитным» конструкциям.
- 6. Налоговый риск по ст. 54.1 НК РФ** при занижении цены во «встречной» возмездной сделке между взаимозависимыми лицами (отец и сын — взаимозависимые лица по п. 1, п. 11 ст. 105.1 НК РФ).

4.6. Практический вывод по версии 2

Схема с третьим лицом **не является законным способом** решения задачи. Она (а) не устраняет порок п. 3 ст. 182 ГК РФ, (б) создаёт высокий риск признания обеих сделок ничтожными по п. 1 или п. 2 ст. 170 ГК РФ и/или отказа в защите права по ст. 10 ГК РФ, (в) влечёт двойное налогообложение НДФЛ и удвоенные нотариальные расходы, (г) порождает период, в котором распоряжение долей находится вне контроля семьи. Схема может «выжить» только при реальном, длительном и самостоятельном участии независимого третьего лица — то есть когда она перестаёт быть схемой и становится двумя настоящими сделками, что в бытовой ситуации нетипично и экономически бессмысленно.

5. Версия 3: Доверенность на третье лицо для дарения доли заявителю — законный вариант, который следует отличать от схемы

Ключевое разграничение. Запрет п. 3 ст. 182 ГК РФ сформулирован узко: представитель не может совершать сделки (а) в отношении **себя лично** и (б) в отношении **другого лица, представителем которого он одновременно является**. Сделка, в которой представитель, действующий от имени сына, одаряет **заявителя**, не подпадает ни под (а), ни под (б), если этот представитель **не является** одновременно представителем заявителя.

Следовательно, законна следующая конструкция: 1. Сын выдаёт нотариально удостоверенную доверенность на **третье лицо** (не на заявителя) с прямо указанным правом подарить принадлежащую сыну долю заявителю (либо с правом продать — см. раздел 6). 2. Третье лицо подписывает договор дарения от имени сына; заявитель подписывает договор как одаряемый лично. 3. Нотариус удостоверяет договор в порядке ч. 1, 1.1 ст. 42 Федерального закона

№ 218-ФЗ; переход права регистрируется по **ст. 14, 18, 29 Федерального закона № 218-ФЗ**.

Оговорки, при которых конструкция ломается: - если у того же третьего лица есть доверенность **от заявителя** на принятие дара — тогда он одновременно представитель обеих сторон, и п. 3 ст. 182 ГК РФ нарушен (двойное представительство допустимо только в режиме ст. 184 ГК РФ, который здесь неприменим); - если доверенность выдана «на любые сделки» без специального указания на дарение — нотариус вправе потребовать уточнения (ст. 43 Основ); практика нотариусов в отношении безвозмездного отчуждения особенно строгая; лучше указать предмет, одаряемого и объект прямо; - если сын находится за пределами РФ — доверенность оформляется консулом РФ либо иностранным нотариусом с последующей легализацией/апостилем и нотариально удостоверенным переводом; иностранный нотариус **не может** удостоверить сам договор об отчуждении российской недвижимости — форма определяется российским правом (**ст. 1209 ГК РФ**, ст. 42 Федерального закона № 218-ФЗ).

Практический вывод по версии 3. Это **законный** и наиболее дешёвый (из «дистанционных») вариант: одна нотариальная сделка, одно нотариальное действие, отсутствие НДФЛ у заявителя (п. 18.1 ст. 217 НК РФ), отсутствие транзитного собственника. Требуется лишь, чтобы представитель не был заявителем и не был одновременно представителем заявителя.

6. Версия 4: Возмездный вариант — купля-продажа доли

1. **Прямая продажа представителем самому себе недопустима** — тот же п. 3 ст. 182 ГК РФ (запрет не различает дарение и куплю-продажу). Поэтому «продажа сыном доли отцу по доверенности от сына» нотариусом удостоверена не будет.
2. **Допустимые конфигурации:** (а) сын подписывает договор лично; (б) договор подписывает третье лицо — представитель сына (см. раздел 5); (в) договор подписывает представитель заявителя, но не тот же, кто представляет сына.
3. **Форма** — обязательное нотариальное удостоверение (ч. 1, 1.1 ст. 42 Федерального закона № 218-ФЗ); при продаже доли постороннему лицу нотариус проверяет соблюдение **ст. 250 ГК РФ** (извещение сосособственников, месячный срок либо отказ). Если заявитель — сосособственник, преимущественное право им и реализуется; извещение иных сосособственников (при их наличии) требуется.

4. **Налоги у сына:** НДФЛ с дохода от продажи, если не истёк минимальный предельный срок владения: 3 года — для имущества, полученного по наследству или по договору дарения от члена семьи/близкого родственника, а также для единственного жилья; 5 лет — в общем случае (**ст. 217.1 НК РФ**). Расходы на приобретение доли уменьшают базу (**п. 1 ст. 220, ст. 210 НК РФ**), декларация — **ст. 228, 229 НК РФ**.
5. **Налоги у заявителя:** при покупке доли в жилом помещении возможно получение имущественного налогового вычета (**п. 1 пп. 3, п. 3, 4 ст. 220 НК РФ**), в том числе перенос остатка на предшествующие периоды для пенсионеров (**п. 10 ст. 220 НК РФ**).
6. **Риски:** занижение цены между взаимозависимыми лицами (**ст. 105.1 НК РФ**) — претензии по **ст. 54.1 НК РФ**; при фактической безвозмездности («расчёты» расписками без движения средств) — риск переквалификации в дарение и, как следствие, обратно в нарушение п. 3 ст. 182 ГК РФ.

Практический вывод. Купля-продажа — юридически чистый способ, но с налоговой нагрузкой на сына (при отсутствии минимального срока владения) и с необходимостью личного участия либо «нейтрального» представителя. Как инструмент «переписать долю на себя» безвозмездно она не подходит, но как резервный вариант — работоспособна.

7. Версия 5: Иные допустимые конструкции

7.1. Личное подписание договора дарения сыном

Самый простой и бесспорный путь: сын лично подписывает договор дарения доли в пользу заявителя у нотариуса; заявитель подписывает как одаряемый (лично либо через своего представителя — важно, чтобы это было **иное** лицо, чем представитель сына). Доверенность на «любые сделки» при этом не используется, порок п. 3 ст. 182 ГК РФ отсутствует.

- **Налоги:** НДФЛ у заявителя не возникает — даритель является близким родственником (**п. 18.1 ст. 217 НК РФ**, ст. 14 СК РФ: родители и дети).
- **Режим имущества:** подаренное — личное имущество заявителя (**п. 1 ст. 36 СК РФ**, п. 2 ст. 256 ГК РФ).
- **Ограничение:** требуется личное присутствие сына (либо выезд нотариуса к нему в пределах РФ).

Вывод: оптимальный вариант при физической доступности сына.

7.2. Соглашение о разделе общего имущества / выдел доли (ст. 252 ГК РФ)

Применимо, если заявитель уже собственник (версия А): - соглашение о разделе/выделе доли — **ст. 252 ГК РФ**; при недостижении согласия — судебный раздел; - **плюс:** не является сделкой по отчуждению доли в чистом виде, порок п. 3 ст. 182 ГК РФ формально не возникает, если соглашение подписывают сами собственники; - **риск:** если раздел производится с явным неравенством долей без компенсации, суды и налоговые органы могут квалифицировать его как прикрывающее дарение (**п. 2 ст. 170 ГК РФ**) с возвратом к пороку п. 3 ст. 182 ГК РФ; налоговые органы — как безвозмездное получение (п. 18.1 ст. 217 НК РФ при близком родстве применяется, но при «неравном» разделе возможны вопросы); - **форма:** нотариальная практика и Росреестр в отношении соглашений о разделе недвижимости, находящейся в долевой собственности, требуют нотариального удостоверения при прекращении долевой собственности; кроме того, при разделе имущества супругов нотариальная форма обязательна (**п. 2 ст. 38 СК РФ**).

Вывод: рабочий вариант только при реальном собственничестве заявителя и при экономически обоснованном (а не фиктивном) разделе.

7.3. Отказ от доли (ст. 236 ГК РФ)

- Отказ от права собственности сам по себе **не влечёт приобретения** доли другим лицом (**п. 2 ст. 236 ГК РФ**): право прекращается лишь с момента приобретения его другим лицом.
- «Отказ в пользу конкретного лица» — это, по существу, распоряжение правом в пользу этого лица, то есть **дарение**, требующее нотариального удостоверения; здесь применим тот же запрет п. 3 ст. 182 ГК РФ.
- Существует и иная трактовка (отказ как односторонняя сделка, не являющаяся дарением), но она не даёт заявителю титула и не решает задачу.

Вывод: для поставленной цели **непригодно**.

7.4. Завещание (ст. 1118-1120 ГК РФ)

Сын вправе завещать долю заявителю; нотариально удостоверяется, не влечёт НДФЛ и нотариальных тарифов по отчуждению. **Минус:** результат достигается только после смерти сына; завещание отменимо; возможны споры с обязательными наследниками (**ст. 1149 ГК РФ**).

7.5. Рента / пожизненное содержание с иждивением (гл. 33 ГК РФ)

Сын передаёт долю заявителю, заявитель предоставляет содержание; договор подлежит **нотариальному удостоверению (ст. 584 ГК РФ)**, а при отчуждении доли — ещё и по ч. 1, 1.1 ст. 42 Федерального закона № 218-ФЗ; обременение рентой подлежит регистрации (**ст. 586 ГК РФ**). Порок п. 3 ст. 182 ГК РФ возникает, если подписывает тот же представитель. **Минус:** возмездность, налоговые последствия у сына, обременение доли.

Вывод: применимо как резерв, но сложнее и дороже, чем п. 7.1 и раздел 5.

8. Согласие супруга (супругов) — обязательный «фильтр» нотариуса

1. **Супруг сына.** Если доля приобретена в браке, она — общее имущество супругов (**ст. 34 СК РФ**). Сделка по распоряжению общим имуществом, требующая нотариального удостоверения, совершается с **нотариально удостоверенного согласия супруга (п. 3 ст. 35 СК РФ)**. Без такого согласия нотариус совершить действие не вправе (ст. 43, 48 Основ). Сделка без согласия — оспорима (**п. 3 ст. 35 СК РФ**), срок — один год (**п. 2 ст. 181 ГК РФ**).
2. **Исключение:** доля, полученная сыном по наследству или в дар от близкого родственника, — его личное имущество (**п. 1 ст. 36 СК РФ**, п. 2 ст. 256 ГК РФ); согласие не требуется. Нотариус проверит правоустанавливающие документы (свидетельство о праве на наследство, договор дарения), а также брачный договор (**ст. 40-42 СК РФ**), если он есть.
3. **Супруг заявителя.** При дарении согласие не требуется: подаренное — личное имущество одаряемого (п. 1 ст. 36 СК РФ). При **покупке** доля поступает в общее имущество (**ст. 34 СК РФ**), и в дальнейшем распоряжение ею потребует согласия супруга заявителя.
4. **Отдельно:** если доля приобретена сыном в браке, но брак расторгнут, — требуется проверка раздела имущества; при отсутствии раздела — риск претензий бывшего супруга (ст. 38 СК РФ, п. 3 ст. 35 СК РФ, трёхлетний срок — п. 7 ст. 38 СК РФ).

9. Форма сделки, нотариальное удостоверение, отказ нотариуса и его обжалование

- Форма.** Договор дарения недвижимости совершается в письменной форме; государственной регистрации самого договора с 01.03.2013 не требуется (изменения, внесённые Федеральным законом от 30.12.2012 № 302-ФЗ в ст. 574 ГК РФ), но **нотариальное удостоверение обязательно** для отчуждения доли (ч. 1, 1.1 ст. 42 Федерального закона № 218-ФЗ), а также в случаях, предусмотренных соглашением сторон (**п. 2 ст. 163 ГК РФ**). Регистрируется **переход права** (**ст. 131, п. 2 ст. 8.1, ст. 164 ГК РФ**, ст. 14, 18 Федерального закона № 218-ФЗ).
- Проверка нотариусом:** правоспособность и дееспособность (**ст. 43 Основ**), полномочия представителя (**ст. 43 Основ**, п. 1 ст. 182, ст. 185–189 ГК РФ), отсутствие пороков воли (**ст. 16 Основ**), согласие супруга (**п. 3 ст. 35 СК РФ**), соблюдение ст. 250 ГК РФ (при возмездном отчуждении).
- Отказ.** Совершается в письменной форме с изложением причин (**ст. 48 Основ**); обжалуется в суд по месту нахождения нотариуса в порядке **гл. 37 ГПК РФ** (ст. 310–312), срок — 3 месяца. Возможно также обращение к нотариусу с заявлением о выдаче письменного отказа, если действие не совершено устно, — это необходимо для судебного обжалования.
- Практический вывод.** В части отказа от удостоверения дарения представителем самому себе обжалование бесперспективно; если нотариус откажет и в законных вариантах (раздел 5, п. 7.1) — отказ подлежит обжалованию как незаконный.

10. Налоговые последствия по вариантам (сводно)

Вариант	НДФЛ у сына (дарителя/продавца)	НДФЛ у заявителя	Комментарий
Дарение сын → отец напрямую (п. 7.1 или раздел 5)	нет (дохода нет)	нет — п. 18.1 ст. 217 НК РФ, ст. 14 СК РФ	налоговая нейтральность; только нотариальный тариф и госпошлина
Схема: сын → третье лицо → отец	нет	13 % (15 %) у третьего лица и 13 % (15 %) у заявителя — п. 1 ст. 224, ст. 210,	двойное налогообложение; освобождение п. 18.1 ст. 217 НК РФ не

Вариант	НДФЛ у сына (дарителя/продавца)	НДФЛ у заявителя	Комментарий
		211, 228, 229 НК РФ	применяется ни в одном звене
Купля-продажа	НДФЛ при владении менее минимального срока — ст. 217.1 НК РФ; вычет расходов — ст. 220 НК РФ	вычет при покупке доли в жилье — п. 1 пп. 3, п. 3, 4, п. 10 ст. 220 НК РФ	риск ст. 54.1 НК РФ при занижении цены между взаимозависимыми лицами (ст. 105.1 НК РФ)
Соглашение о разделе/выделе	нет	нет (при близком родстве)	риск переквалификации в дарение — п. 2 ст. 170 ГК РФ
Завещание	нет	нет (наследство — п. 18.1 ст. 217 НК РФ)	результат — после смерти сына

11. Сводные практические выводы

- 1. Нотариус прав в главном:** подарить долю сына самому себе по доверенности от сына заявитель **не может** — п. 3 ст. 182 ГК РФ, независимо от формулировки доверенности и родственных отношений; нотариус обязан отказать (ст. 48 Основ).
- 2. Нотариус неправ в том, что «только через третье лицо»** в предложенном им виде: цепочка «дарение третьему лицу → дарение заявителю» — это обход закона и кандидат на признание обеих сделок ничтожными (п. 1, п. 2 ст. 170, ст. 10, 168 ГК РФ) с двойным НДФЛ и удвоенными тарифами.
- 3. Законные варианты, в порядке предпочтения: - Вариант 1 (оптимальный):** сын лично подписывает договор дарения доли в пользу заявителя у нотариуса. НДФЛ нет, рисков нет, одна сделка, один тариф. - **Вариант 2 (если сын физически недоступен):** нотариальная доверенность на **третье лицо, не являющееся представителем заявителя**, с прямо указанным правом подарить конкретную долю конкретному лицу (заявителю). Это **не** схема из вопроса: здесь третье лицо — представитель только сына, а не транзитный собственник. П. 3 ст. 182 ГК

РФ не нарушается. - **Вариант 3:** купля-продажа доли (лично сыном либо через «нейтрального» представителя) — с расчётом НДФЛ по ст. 217.1, 220 НК РФ. - **Вариант 4:** соглашение о разделе/выделе доли (ст. 252 ГК РФ) — только если заявитель уже собственник и раздел реальный, а не «дарение под видом раздела». - **Резерв:** завещание (ст. 1118–1120 ГК РФ), рента (гл. 33 ГК РФ).

4. **Категорически не рекомендуется:** подписывать документы, где заявитель одновременно выступает представителем сына и одаряемым; использовать «транзитное» третье лицо; оформлять возмездную сделку при фактической безвозмездности.
5. **Обязательно проверить до сделки:** брачный статус сына и основание приобретения доли (наследство/дарение/возмездная сделка) — от этого зависит необходимость нотариального согласия супруга (п. 3 ст. 35 СК РФ); отсутствие доверенности от заявителя у того же третьего лица; точность формулировок доверенности (объект, одаряемый, вид сделки).
6. **Если нотариус откажет в вариантах 1–4** — отказ обжалуется в суд в порядке гл. 37 ГПК РФ (ст. 310–312) в трёхмесячный срок; отказ в первоначальном варианте (дарение самому себе) обжалованию не подлежит по существу.

12. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 8.1, 10, 131, 163, 164, 166, 167, 168, 170, 174, 181, 182, 183, 184, 185–189, 209, 218, 236 — о представительстве, пределах осуществления прав, недействительности сделок, сроках исковой давности, нотариальной форме.
2. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: ст. 421, 572, 574, 575, 583–586, 601–605 — свобода договора, дарение, рента.
3. Гражданский кодекс РФ, часть третья: ст. 1118–1120, 1149 — наследование по завещанию, обязательная доля.
4. Гражданский кодекс РФ, часть четвёртая/раздел VII: ст. 1209 — право, подлежащее применению к форме сделки.
5. Семейный кодекс РФ: ст. 14 (близкие родственники), 34, 35 (п. 3), 36 (п. 1), 38 (п. 2, 7), 40–42.
6. Налоговый кодекс РФ, часть первая: ст. 54.1, 105.1 (п. 1, 11).
7. Налоговый кодекс РФ, часть вторая: ст. 210, 211, 217 (п. 18.1), 217.1, 220 (п. 1 пп. 3, п. 3, 4, 10), 224 (п. 1), 228, 229.

8. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 14, 18, 29, 42 (ч. 1, 1.1) — нотариальная форма отчуждения долей, регистрация перехода права.
9. Основы законодательства РФ о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1): ст. 16, 22, 22.1, 42, 43, 45, 48, 49 — полномочия и обязанности нотариуса, тарифы, отказ и его обжалование.
10. Гражданский процессуальный кодекс РФ: гл. 37, ст. 310–312 — обжалование нотариальных действий и отказа в их совершении.
11. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»: ст. 61.2, 131 — оспаривание сделок, конкурсная масса.
12. Федеральный закон от 07.07.2025 № 185-ФЗ, № 186-ФЗ, № 187-ФЗ (в части положений ст. 42 Федерального закона № 218-ФЗ, приведённых в редакции федеральных законов от 02.06.2016 № 172-ФЗ, от 03.07.2016 № 351-ФЗ, от 01.07.2017 № 141-ФЗ, от 29.07.2017 № 217-ФЗ, от 03.08.2018 № 338-ФЗ, от 01.05.2019 № 76-ФЗ) — сводная редакция нормы, в том числе с исключениями из обязательной нотариальной формы.

Судебные акты и разъяснения

1. Постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ» — п. 1 (добросовестность, обход закона, ст. 10 ГК РФ), п. 87–88 (мнимые и притворные сделки), разъяснения по ст. 174 ГК РФ (п. 70–72).
2. Постановление Пленума ВС РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм ГК РФ об исковой давности» — исчисление сроков по ст. 181 ГК РФ.

Замечание по подборке источников. Часть актов, включённых в исходную подборку (в частности, указы и распоряжения Президента РФ со ссылкой на ст. 217.1 НК РФ — от 08.05.2025 № 300, от 27.12.2024 № 425-рп, от 27.12.2024 № 1113, от 10.03.2025 № 76-рп, от 20.02.2026 № 107 и № 110, от 28.07.2026 № 529, от 29.07.2026 № 539), к существу поставленного вопроса не относится: ст. 217.1 НК РФ регулирует освобождение от налогообложения доходов от **продажи** недвижимости и в данной ситуации применима лишь к варианту с куплей-продажей (раздел 6). Правовое ядро вопроса образуют п. 3 ст. 182 ГК РФ, ст. 170, 168, 10 ГК РФ, ст. 42 Федерального закона № 218-ФЗ и ст. 48, 49 Основ законодательства о нотариате.