

Договір дарування квартири

Зразок NataHub для ознайомлення, редакція від 28.09.2026. Договір підлягає нотаріальному посвідченню: остаточний текст складає і посвідчує нотаріус на підставі ваших документів. Використовуйте зразок, щоб знати, що в ньому має бути, і підготувати документи.

м. [місто], Україна, [дата прописом, наприклад: двадцять восьмого вересня дві тисячі двадцять шостого року]

Ми, що нижче підписалися:

[прізвище, ім'я, по батькові], [дата народження] року народження, РНОКПП [____], паспорт громадянина України [у формі ID-картки № _____, орган, що видав, _____, дата видачі _____ / серії __ № _____, виданий _____ (ким і коли)], зареєстроване місце проживання: [адреса], далі «Дарувальник», з однієї сторони, та

[прізвище, ім'я, по батькові], [дата народження] року народження, РНОКПП [____], паспорт громадянина України [у формі ID-картки № _____, орган, що видав, _____, дата видачі _____ / серії __ № _____, виданий _____ (ким і коли)], зареєстроване місце проживання: [адреса], далі «Обдарований», з другої сторони,

разом «Сторони», перебуваючи при здоровому розумі та ясній пам'яті, діючи добровільно, розуміючи значення своїх дій та їх правові наслідки, попередньо ознайомлені нотаріусом із загальними вимогами, додержання яких є необхідним для чинності правочину, уклали цей договір про таке.

Примітка: якщо Обдаровуваному не виповнилося 14 років, від його імені договір підписує законний представник (батько, мати, усиновлювач або опікун), дані якого і документ про повноваження (свідоцтво про народження дитини) нотаріус внесе в текст. Батьки діють за дитину особисто, не через представника за довіреністю. Якщо дарує один із батьків, від імені дитини зазвичай діє другий з батьків. Обдарований віком від 14 до 18 років підписує договір сам за згодою батьків або піклувальника. Дозвіл органу опіки на прийняття дитиною квартири в дар не потрібен, але якщо договір покладає на дитину обов'язок за п. 3.3, нотаріус може вимагати такий дозвіл. Довіреність на дарування має називати Обдаровуваного, інакше вона нікчемна.

1. Предмет договору

1.1. Дарувальник безоплатно передає (дарує) у власність Обдаровуваному, а Обдарований приймає у дар квартиру № [__], розташовану за адресою: [область, населений пункт, вулиця, номер будинку], далі «Квартира».

1.2. Квартира складається з [кількість] житлових кімнат, розташована на [__] поверсі [__]-поверхового будинку. Загальна площа Квартири [__] кв. м, житлова площа [__] кв. м.

1.3. Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі «ДРРП»): [_____].

1.4. Технічні характеристики Квартири зазначено відповідно до [технічного паспорта, виготовленого [суб'єкт господарювання] [дата] / відомостей ДРРП]. Дарувальник заявляє,

що після виготовлення технічного паспорта переобладнання чи перепланування Квартири [не проводилося / проведено на підставі [документ]].

2. Підстава права власності Дарувальника

2.1. Квартира належить Дарувальнику на праві приватної власності на підставі [договору купівлі-продажу, посвідченого [ПІБ нотаріуса, нотаріальний округ] [дата] за реєстровим № [] / свідоцтва про право на спадщину, виданого [ким] [дата] за реєстровим № [] / свідоцтва про право власності, виданого [ким] [дата] / рішення суду [назва суду, дата, номер справи], що набрало законної сили [дата]].

2.2. Право власності Дарувальника на Квартиру зареєстровано в ДРРП [дата], номер запису про право власності [], що підтверджується інформаційною довідкою з ДРРП, індексний номер [], сформованою нотаріусом [дата].

2.3. [Оціночна вартість Квартири становить [] грн згідно з [електронною довідкою про оціночну вартість / звітом про оцінку], зареєстрованою в Єдиній базі даних звітів про оцінку [дата] за унікальним реєстраційним номером []. / Пункт не застосовується, оскільки дарунок оподатковується за нульовою ставкою і його вартість для оподаткування не визначається.]

Примітка: оціночну вартість зазначають, коли дарунок оподатковується або коли вона потрібна нотаріусу для розрахунку плати чи державного мита. Для дарування між родичами першого і другого ступеня споріднення звіт про оцінку для податку не потрібен.

3. Безоплатність дарування

3.1. Дарування є безоплатним. Обдаровуваний не сплачує Дарувальнику жодних грошових сум і не бере на себе жодних обов'язків майнового чи немайнового характеру на користь Дарувальника.

3.2. Сторони підтверджують, що цей договір не прикриває купівлю-продаж, міну, довічне утримання чи інший правочин, а спрямований саме на безоплатну передачу Квартири у власність Обдаровуваного.

3.3. [Обдаровуваний зобов'язується надати [ПІБ третьої особи, рік народження] право довічного користування [Квартирою / кімнатою площею [] кв. м] і не пред'являти до неї вимог про виселення. Виконання цього обов'язку має право вимагати Дарувальник, а в разі його смерті, оголошення померлим, визнання безвісно відсутнім чи недієздатним сама третя особа. У разі порушення цього обов'язку Дарувальник має право вимагати розірвання договору і повернення Квартири. / Пункт не застосовується.]

Примітка: обов'язок обдаровуваного можна встановити тільки на користь третьої особи. Якщо договір зобов'язує обдаровуваного щось зробити для самого дарувальника, наприклад пустити його жити чи доглядати, це вже не дарування. Для обміну житла на догляд існує договір довічного утримання.

4. Прийняття дарунка і виникнення права власності

4.1. Обдаровуваний приймає Квартиру в дар. Підписання Обдаровуваним цього договору і прийняття ним документів на Квартиру та ключів є прийняттям дарунка.

4.2. Право власності на Квартиру виникає в Обдаровуваного з моменту державної реєстрації цього права в ДРРП. Державну реєстрацію проводить нотаріус, який посвідчує цей договір, одночасно з його посвідченням.

4.3. Дарувальник передає Обдаровуваному ключі від Квартири і документи, що її стосуються [технічний паспорт, особові рахунки, договори з постачальниками послуг], [у день посвідчення договору / не пізніше [дата]]. [Сторони за бажанням складають акт приймання-передачі з показниками лічильників.]

4.4. Витрати на комунальні послуги та утримання Квартири до дня передання ключів несе Дарувальник, після цього Обдаровуваний. Ризик випадкового знищення або пошкодження Квартири переходить до Обдаровуваного з дня державної реєстрації права власності.

5. Заяви та гарантії Дарувальника

5.1. До укладення цього договору Квартиру нікому іншому не продано, не подаровано, не відчужено іншим способом, не заставлено, в іпотеці не перебуває, під заборонаю (арештом) не перебуває, у податковій заставі не перебуває, судового спору щодо неї немає.

5.2. Прав третіх осіб на Квартиру немає. [Квартиру передано в найм [ПІБ наймача] за договором від [дата] строком до [дата]; Обдаровуваного попереджено, що до нього переходять права та обов'язки наймодавця / Квартира в найм, оренду чи користування не передавалася.]

5.3. Дарувальник [перебуває у шлюбі з [ПІБ]. Нотаріально посвідчену згоду [ПІБ] на дарування Квартири [ПІБ Обдаровуваного] посвідчено [ПІБ нотаріуса] [дата] за реєстровим № [] / на момент набуття Квартири у шлюбі не перебував і не перебуває, Квартира не є спільною сумісною власністю, про що Дарувальник подав нотаріусу окрему заяву, зміст якої доведено до відома Обдаровуваного / набув Квартиру за час шлюбу, але [в порядку спадкування / за договором дарування / внаслідок приватизації / за особисті кошти], тому Квартира є його особистою приватною власністю, і згода другого з подружжя не потрібна].

5.4. [Квартира належить Дарувальнику повністю. / Дарувальник дарує належну йому [] частку в праві спільної часткової власності на Квартиру; згода інших співвласників на дарування частки не потрібна.]

5.5. Дарувальник подав нотаріусу заяву про те, що малолітні і неповнолітні діти, недієздатні чи обмежено дієздатні особи [не мають права власності чи права користування Квартирою / мають право користування Квартирою, і договір укладається на підставі дозволу органу опіки та піклування [назва органу, дата, номер рішення]].

5.6. На день підписання цього договору в Квартирі зареєстровано місце проживання таких осіб: [ПІБ, рік народження / Зареєстрованих осіб немає]. [Дарувальник забезпечує зняття зазначених осіб із зареєстрованого місця проживання не пізніше [дата]. / Обдаровуваному відомо про зареєстрованих осіб.]

5.7. Заборгованості за житлово-комунальні послуги, внески на утримання будинку та податок на нерухоме майно на день підписання цього договору немає [або: є в сумі [] грн і погашається [Дарувальником / Обдаровуваним]].

6. Заяви Обдаровуваного і спільні заяви Сторін

6.1. Обдаровуваний оглянув Квартиру, ознайомився з її технічним станом, документами на неї та відомостями ДРРП і приймає її в тому стані, у якому вона є на день підписання договору.

6.2. Сторони підтверджують, що мають необхідний обсяг цивільної дієздатності, не страждають на захворювання, які перешкоджають усвідомленню суті цього договору, укладають його не під впливом помилки, обману, насильства чи тяжкої обставини.

6.3. Договір не є фіктивним чи удаваним. Сторони мають намір створити саме ті правові наслідки, які з нього випливають.

6.4. Сторони заявляють, що вони не є особами, щодо яких законодавство України обмежує вчинення правочинів з нерухомим майном у зв'язку із застосуванням санкцій або належністю до держави-агресора.

7. Інформація Сторін щодо оподаткування

7.1. Сторони поінформовані, що вартість Квартири, отриманої в дар від фізичної особи, є доходом Обдаровуваного і оподатковується за правилами, встановленими Податковим кодексом України для оподаткування спадщини. Ставка залежить від ступеня споріднення між Сторонами і від того, чи є вони резидентами України.

7.2. Сторони повідомили нотаріуса, що Обдаровуваний є для Дарувальника [сином / дочкою / батьком / матір'ю / чоловіком / дружиною / рідним братом / рідною сестрою / онуком / онукою / бабою / дідом / іншою особою: [ким саме]], що підтверджується [свідомства про народження, свідоцтво про шлюб], і що обидві Сторони [є / не є] резидентами України.

7.3. [Дохід Обдаровуваного оподатковується за нульовою ставкою. / Податок на доходи фізичних осіб і військовий збір Обдаровуваний [сплатив до нотаріального посвідчення цього договору, що підтверджується [платіжна інструкція, дата, сума] / задекларує в річній податковій декларації і сплатить у строки, встановлені законом].]

Примітка: цей розділ фіксує відомості, які Сторони повідомили нотаріусу, і не встановлює договірних обов'язків. Податок визначає закон: родичі першого і другого ступеня споріднення платять 0%, інші резиденти 5% ПДФО і 5% військового збору, а якщо хтось зі Сторін нерезидент, податкова служба застосовує 18% ПДФО і 5% збору. Обдаровуваний-нерезидент сплачує податок до посвідчення договору.

8. Розірвання і зміна договору

8.1. Дарувальник має право вимагати розірвання цього договору лише з підстав, встановлених законом, зокрема якщо Обдаровуваний умисно вчинив кримінальне правопорушення проти життя, здоров'я, власності Дарувальника, його батьків, дружини (чоловіка) або дітей, чи створює загрозу безповоротної втрати Квартири, якщо вона має для Дарувальника велику немайнову цінність. Якщо Обдаровуваний вчинив умисне вбивство Дарувальника, розірвання договору можуть вимагати спадкоємці Дарувальника.

8.2. Розірвання договору можливе, якщо на момент пред'явлення вимоги Квартира збереглася. У разі розірвання Обдаровуваний повертає Квартиру в натурі. До вимог про

розірвання договору дарування застосовується позовна давність в один рік.

8.3. Зміна або розірвання договору за згодою Сторін оформлюються письмово і підлягають нотаріальному посвідченню.

9. Витрати

9.1. Плату за вчинення нотаріальної дії та державну реєстрацію права власності, адміністративний збір, а також витрати на отримання довідок, витягів і звіту про оцінку сплачує [Обдарований / Дарувальник / Сторони порівну].

10. Роз'яснення нотаріуса

10.1. Нотаріусом роз'яснено Сторонам зміст статей 182, 203, 215, 216, 220, 229-235, 238, 334, 640, 717-728 Цивільного кодексу України, статей 57, 60, 65 і 177 Сімейного кодексу України, статті 55 Закону України «Про нотаріат», статті 174 Податкового кодексу України.

10.2. Нотаріусом роз'яснено, що право власності на Квартиру виникає в Обдаровуваного з моменту державної реєстрації; що договір, який встановлює обов'язок Обдаровуваного вчинити будь-яку дію на користь Дарувальника, не є договором дарування; що дарування, вчинене одним із подружжя без згоди другого, може бути визнане недійсним за позовом другого з подружжя; що Дарувальник може вимагати розірвання договору лише з підстав, встановлених законом; і що відмовитися від договору після його посвідчення з інших причин Дарувальник не може.

10.3. Сторони підтверджують, що зміст цього договору відповідає їхнім дійсним намірам, текст договору ними прочитано особисто [або: прочитано вголос нотаріусом], кожна із Сторін однаково розуміє значення, умови договору та його правові наслідки і не має заперечень щодо жодної з його умов.

11. Прикінцеві положення

11.1. Договір набирає чинності з моменту його нотаріального посвідчення.

11.2. Спори за цим договором Сторони вирішують шляхом переговорів, а в разі недосягнення згоди в суді відповідно до законодавства України.

11.3. Договір складено українською мовою в [трьох] примірниках, які мають однакову юридичну силу: один зберігається у справах нотаріуса, по одному видається Дарувальнику і Обдаровуваному. [Примірники Сторін викладено на спеціальних бланках нотаріальних документів.]

12. Підписи Сторін

Кожна сторона власноручно пише своє прізвище, ім'я, по батькові повністю і ставить підпис у присутності нотаріуса. За малолітнього Обдаровуваного підписує його законний представник із зазначенням, що діє від імені дитини.

Дарувальник

[прізвище, ім'я, по батькові повністю,
власноручно]

підпис _____

Обдарований

[прізвище, ім'я, по батькові повністю,
власноручно]

підпис _____

Посвідчувальний напис нотаріуса

Цей розділ заповнює нотаріус за формою, встановленою Правилами ведення нотаріального діловодства. Нижче показано, як він зазвичай виглядає.

Місто [назва], Україна, [число, місяць, рік словами].

Цей договір посвідчено мною, [прізвище, ініціали], [приватним нотаріусом [назва] нотаріального округу / державним нотаріусом [назва державної нотаріальної контори]].

Договір підписано [сторонами] у моїй присутності.

[Особи сторін встановлено, їх дієздатність / Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність і повноваження законного представника], а також належність [ПІБ Дарувальника] відчужуваної квартири перевірено.

Відповідно до статті 182 Цивільного кодексу України право власності на квартиру підлягає державній реєстрації.

Зареєстровано в реєстрі за № [_____].

[Приватний нотаріус / Державний нотаріус] _____ [підпис, печатка]

*Право власності Обдаровуваного нотаріус реєструє в ДРРП одночасно з посвідченням.
Перевірити запис можна в інформаційній довідці з реєстру.*

Документи, які попросить нотаріус

Список орієнтовний. Остаточний перелік нотаріус називає під конкретну квартиру, тому зателефонуйте йому заздалегідь і попросіть надіслати проєкт договору за день або два до угоди.

- Паспорти громадянина України (ID-картка або паспорт-книжечка), документ про зареєстроване місце проживання і РНОКПП обох сторін. Для представника: паспорт і нотаріальна довіреність, у якій названо Обдаровуваного.
- Для Обдаровуваного, якому не виповнилося 14 років: свідоцтво про народження дитини і паспорт законного представника, який підписуватиме договір. Для Обдаровуваного від 14 до 18 років: згода батьків або піклувальника.
- Правовстановлювальний документ Дарувальника: договір купівлі-продажу, дарування, міни, свідоцтво про право на спадщину, свідоцтво про право власності, рішення суду. Якщо право зареєстровано в ДРРП, нотаріус перевірить запис сам.
- Технічний паспорт на квартиру, якщо його виготовляли.
- Нотаріально посвідчена згода другого з подружжя Дарувальника на дарування, або свідоцтво про шлюб і документи, з яких видно, що квартира є особистою власністю, або заява Дарувальника, що він не перебуває у шлюбі.
- Документи, що підтверджують ступінь споріднення: свідоцтва про народження, про шлюб, про зміну імені. Для онуків, братів і сестер потрібен ланцюжок свідоцтв, з якого видно спільних батьків або спільного предка.
- Відомості про осіб, зареєстрованих у квартирі: витяг з реєстру територіальної громади або інший документ, який прийме нотаріус.
- Дозвіл органу опіки та піклування, якщо дитина Дарувальника є власником, співвласником або користувачем квартири, і нотаріальна згода другого з батьків.
- Електронна довідка про оціночну вартість або звіт оцінювача, зареєстрований в Єдиній базі даних звітів про оцінку, якщо дарунок оподатковується.
- Платіжна інструкція про сплату ПДФО і військового збору, якщо Обдаровуваний платить податок до посвідчення договору, а для нерезидента обов'язково.
- Документи про статус особи з інвалідністю I групи, дитини-сироти, дитини, позбавленої батьківського піклування, або дитини з інвалідністю, якщо Обдаровуваний претендує на нульову ставку на цій підставі.
- Договір найму квартири, якщо в ній живе наймач.