**Как зарегистрировать право собственности при дарении недвижимости?**

Собственник недвижимого имущества (квартиры, земельного участка и т.п.) вправе распорядиться имуществом по своему усмотрению, в том числе и подарить. Государственная регистрация непосредственно договора дарения не требуется. Вместе с тем необходимо регистрировать переход права собственности на недвижимые вещи, в том числе в результате дарения (п. п. 1, 2 ст. 8.1, п. 1 ст. 131, п. 1 ст. 164, п. 2 ст. 209, п. 3 ст. 574 ГК РФ; ст. 18 ЖК РФ; ч. 8 ст. 2 Закона от 30.12.2012 N 302-ФЗ).

Отметим, что обязательного нотариального удостоверения договор дарения недвижимого имущества не требует. Исключение составляют, в частности, подлежащие нотариальному удостоверению сделки по отчуждению (п. п. 1, 3 ч. 1.1 ст. 42, ч. 2 ст. 54 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ):

недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным;

долей в праве общей собственности на недвижимое имущество (за исключением, в частности, сделок при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке и сделок по отчуждению долей на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения).

Возможно удостоверение сделки двумя и более нотариусами, если в совершении такой сделки участвуют два и более лица без их совместного присутствия. В этом случае хотя бы один из нотариусов должен осуществлять свою деятельность в субъекте РФ по месту нахождения объекта недвижимости (ст. 53.1, ч. 3 ст. 56 Основ законодательства РФ о нотариате).

Следует учесть, что не допускается дарение недвижимости от имени малолетних (до 14 лет) и граждан, признанных недееспособными, их законными представителями. Заключение подобных сделок приведет к отказу в их государственной регистрации (п. 2 ст. 168, пп. 1 п. 1 ст. 575 ГК РФ; п. 13 ч. 1 ст. 26, ч. 1 ст. 27 Закона N 218-ФЗ).

Также не допускается дарение доли в праве общей собственности на жилое помещение, если в результате этого площадь жилого помещения, приходящаяся на долю каждого из сособственников и определяемая пропорционально размеру доли каждого из них, составит менее шести квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого сособственника (ч. 1.1 ст. 30 ЖК РФ).

Отметим также, что прямое указание в договоре дарения на обязательство одаряемого предоставить дарителю право дальнейшего (в том числе пожизненного) проживания в жилом помещении может повлечь приостановление регистрационных действий на основании такого договора (п. 1 ст. 572 ГК РФ; п. 5 Приложения к Письму Росреестра от 27.07.2023 N 14-6723-ТГ/23).