

УДК 347

ПРОБЛЕМЫ ДОГОВОРА ДАРЕНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**Осадченко Эльвира Олеговна,**кандидат юридических наук, доцент
доцент кафедры гражданского и международного частного права
Волгоградский Государственный Университет, Институт Права
Россия, г. Волгоград
osadchenko@volsu.ru**Ковалевская Надежда Николаевна, магистрант**Волгоградский Государственный Университет, Институт Права
кафедра гражданского и международного частного права
Россия, г. Волгоград
kov-nadezda@yandex.ru**Аннотация**

В статье анализируются проблемы, возникающие в процессе исполнения договора дарения жилой недвижимости. Рассматриваются все законодательные условия, позволяющие признать такой договор недействительным либо отменить сделку дарения и т.д. Автор поднимает проблемы договора дарения долей жилой недвижимости, которым прикрываются возмездные сделки, и делается это с целью избежать установленной легитимной процедуры обеспечения преимущественного права приобретения отчуждаемой доли другими собственниками. В целом делается вывод, что законодательная конструкция договора дарения жилой недвижимости крайне ненадежный институт перехода права на жилье, закон предусматривает множество субъективных условий, которые позволяют вернуть когда-то полученное имущество обратно дарителю.

Ключевые слова: договор дарения, жилая недвижимость, даритель, одаряемый, преимущественное право покупки доли жилой недвижимости, отлагательное условие, отмена дарения.

PROBLEMS OF THE CONTRACT OF DONATION OF RESIDENTIAL REAL ESTATE**Osadchenko Elvira Olegovna,**Candidate of Law, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Civil and International Private Law Volgograd State University, Institute of Law
Russia, Volgograd
osadchenko@volsu.ru**Kovalevskaya Nadezhda Nikolaevna,**

graduate student
Volgograd State University, Institute of Law
Department of Civil and International Private Law
Russia, Volgograd
kov-nadezda@yandex.ru

ABSTRACT

The article analyzes the problems that arise in the process of executing a residential real estate donation agreement. All legislative conditions are considered that make it possible to invalidate such an agreement or cancel the gift transaction, etc. The author raises the problems of a contract for the donation of shares of residential real estate, which is used to cover up compensated transactions, and this is done in order to avoid the established legitimate procedure for ensuring the pre-emptive right to acquire the alienated share by other co-owners. In general, it is concluded that the legislative structure of the residential real estate donation agreement is an extremely unreliable institution for the transfer of the right to housing; the law provides for many subjective conditions that allow the property once received to be returned to the donor.

Keywords: gift agreement, residential real estate, donor, donee, pre-emptive right to purchase a share of residential real estate suspensive condition, cancellation of donation.

Дарение – это весьма востребованный договор, заключаемый между физическими лицами. Оформляет он правоотношения по безвозмездной передаче имущества, имеются и его разновидности, основанные, в основном на предмете дарения.

Одним из распространённых является договор дарение жилого помещения. На практике именно эту договорную конструкцию выбирают граждане, находящиеся между собой в родстве, члены семьи, близкие люди с целью передать жилую недвижимость. Специальных норм, регулирующих дарение жилого помещения нет, такой договор подчиняется общим нормам заключения договора дарения, установленным, прежде всего в ст. 572 ГК РФ [1].

Главное условие, делающее рассматриваемую договорную конструкцию легитимной, заключается в безвозмездности такого договора. То есть не предполагается какого-либо встречного предоставления, хотя оно может подразумеваться, например, забота и уход за пожилым человеком-дарителем. Такая конструкция используется, например, в случае, если по родственной договорённости бабушка оформляет договор дарения своей квартиры на внучку, которая остаётся проживать вместе с ней в этой квартире, ухаживает за дарительницей, оплачивает коммунальные платежи и все бытовые расходы и т.д., но перечисленные действия выходят за рамки юридических договорённостей. При этом не приходится говорить и о возможностях использовать юридические способы защиты прав дарителя, который рассчитывал на определенные встречные действия со стороны одаряемого, хотя договор дарения никаких встречных обязательств не включает.

Здесь следует отметить, что в этом смысле, договор дарения жилой недвижимости может иметь сходные черты с договором ренты либо пожизненного содержания с иждивением. При этом договор ренты и пожизненного содержания с иждивением – договор возмездный, встречное представление по этим договорам может быть различным, но оно четко фиксируется в договоре, более того, гражданским законодательством есть и определенные ориентиры, привязанные, например, к прожиточному минимуму.

В судах очень часто рассматриваются иски о признании договора дарения жилой недвижимости недействительным по причине того, что даритель был уверен, что заключает договор пожизненного содержания с иждивением. Здесь следует отметить, что решение суда будет зависеть от множества факторов, не всегда однозначных.

Очень часто договором дарения жилой недвижимости прикрывается договор купли-продажи, используется это в основном в целях уклонения от уплаты налогов, других обязательных платежей, чтобы снять вопрос о происхождении денежных средств на покупку недвижимости (например, для публичных служащих), придания приобретаемой недвижимости статуса личной, а не семейной собственности и т.д.

Сложная ситуация возникает, когда субъекты заключают договоры дарения доли в праве общей собственности на жилую недвижимость. Практикуется это в целях обойти нормативное правило об обязательности в таких случаях предоставления преимущественного права покупки такой доли другим сосособственникам. Очень часто обусловлено такое поведение и сложившимися негативными отношениями между сосособственниками жилого помещения, рассматриваемый вид собственности часто возникает в результате раздела общей собственности супругов и в случае вступления в наследство нескольких лиц.

Как известно собственник доли обязан уведомить других сосособственников о намерении каким-либо образом произвести отчуждение такой доли, чтобы они могли воспользоваться правом ее преимущественном покупки, нормативно установлены формы и сроки этой процедуры. Такой порядок закреплен в целях защиты интересов собственников долевой недвижимости, которые могут увеличить принадлежавшие им доли за счет доли выбывающего участника.

Чтобы избежать этой процедуры, собственник доли жилой недвижимости заключает договор дарения, и другие сосособственники могут узнать об этом только тогда, когда новый собственник будет реализовывать полученные права, соответственно они полностью лишены возможности реализовывать свои интересы как сосособственники. В правовом формате недобросовестный сосособственник жилого помещения подменяет договор купли-продажи договором дарения, тем самым совершая притворную сделку, а для ее признания таковой необходимо активировать судебную процедуру.

Правоприменительная практика показывает сложность доказывания притворности такой сделки, ситуация осложняется и тем, что одновременно с требованием признать договор дарения ничтожной сделкой истец выдвигает требования о переводе прав и обязанностей покупателя в праве общей долевой собственности на себя, что ограничивается трехмесячным сроком исковой давности и именно этот срок в большинстве случаев пропускается и восстановить его очень сложно.

Обозначенная проблема активно обсуждается в цивилистике и учеными обосновываются и предлагаются пути ее разрешения.

Встречаются предложения о необходимости ввести обязательность согласия всех сосособственников жилой недвижимости на совершение любых сделок с долями, но такое предложение противоречит принципу невмешательства кого-либо в частные дела, принципу свободы договора, а также законодательной установке, согласно которой любой участник общей долевой собственности вправе распоряжаться своей долей без чье-либо одобрения.

Не выдерживают критики и предложения ограничить субъектный состав договора дарения долей жилой недвижимости исключительно родственникам и членами семьи, а также гражданами, проживающими либо имеющих право проживать в спорном жилом помещении.

Однако на сегодняшний день не представлено какого-либо приемлемого предложения устранения злоупотреблений в сфере отчуждения долей жилого помещения под видом договора дарения.

Как любая сделка с недвижимым имуществом, договор дарения недвижимости требует государственной регистрации. Здесь следует учитывать, что договор дарения и момент его государственной регистрации могут быть растянуты во времени, именно поэтому имеет значение право дарителя, установленное в ст. 578 ГК РФ отказаться от исполнения договора при существенном изменении имущественного, семейного положения, либо состояния здоровья.

Процитированное нормативное предписание вызывает активное обсуждение в литературе, подчеркивается субъективный характер таких условий, отсутствие конкретизации, а главное инструментария, которым процитированное право реализуется в жизнь. В каждом конкретном случае суд должен давать индивидуальную оценку серьезности таких изменений в жизни дарителя, это дает большую нагрузку на судебную систему. Однако, с учетом наличия государственной регистрации договора, обращение в судебные инстанции для разрешения вопроса об отмене дарения и во всех иных предусмотренных законом случаях кажется необходимым [2, с. 6-9].

На практике близким людям становится известно о дарении жилой недвижимости только после смерти наследодателя (дарителя) и естественно инициируется иск об оспаривании сделки дарения. Такие дела вызывают большие сложности, обусловленные тем, что ключевого субъекта – дарителя уже нет в живых, более того, может пройти много времени с момента дарения до открытия наследства. Цивилистами отмечается, что, рассматривая такие иски суды берут во внимание возможность заключения договора дарения с отлагательным условием, не связанным с взаимным предоставлением имущественного блага.

Переход права собственности в таких договорах обусловлен выполнением оговоренного сторонами условия. Причем условия могут касаться как определённого события, факта или деяния лица (в нашем случае одаряемого). На практике такими условиями касательно договора дарения может быть достижение определенного возраста, окончание учебного заведения, вступление в брак, рождение ребенка и т.д.

Если суд, рассматривая иск об отмене договора дарения, придет к выводу об обоснованности требований истца и прекратит договор дарения, то соответственно помимо отмены договора, суд выносит решение и о возврате жилого помещения дарителю в связи с передачей права собственности на жилое помещение предыдущему владельцу, а так как это лицо является умершим, то спорное жилое помещение включается в наследственную массу.

Серьезные проблемы на практике возникают при реализации условия отмены дарения, если обращение одаряемого с подаренным имуществом, имеющим для дарителя большую неимущественную ценность, создает риск безвозвратной потери. [3, с.26-27]

Здесь следует отметить, что, если одаряемый, например, оформит договор залога подаренной ему недвижимости, то это обстоятельство не образует условия, при котором даритель может отменить дарения, в судебной практике есть такие примеры и суды демонстрируют единую позицию, рассматривая действия одаряемого лица как реализацию одного из полномочий собственника недвижимого имущества.

Анализируемое условие может быть включено в договор, но не обязательно, правовые последствия все равно наступают. Если речь о недвижимости, то отмена дарения обычно инициируется в случае, если одаряемый реконструирует жилую недвижимость, сносит ее, либо возводит пристройки и т.д. Очевидно, что речь идет о жилом доме, который для дарителя имеет большую ценность, например, построен и отделан родственником дарителя и действия одаряемого, существенно изменяют вид дома и т.п.

Отмена дарения возможна только в судебном порядке и здесь истец-даритель должен доказать, что одаряемое лицо обращается с подарком способом, затрагивающим его нравственные чувства, а также, что определённый предмет дарения имеет нравственную ценность для дарителя. Еще более сложен в части доказывания и факт того, что одаряемое лицо принимая дар достоверно знало об особом отношении к нему со стороны дарителя. Обычно такие обстоятельства не находят отражения в договоре, хотя на практике существуют и устно могут быть оговорены сторонами.

Фактически все действия одаряемого с даром, влекущий неимущественный вред для дарителя, не могут быть объективно понятными. Гражданское законодательство обходит вниманием способы причинения неимущественного вреда дарителю, это сфера субъективного, где ключевая роль касается морально-нравственных аспектов. То есть разрешая спор, судья должен выяснить насколько предмет дарения был ценен для дарителя и насколько действия одаряемого противоречили нормам этики и морали.

Законодательно установлена возможность включить в анализируемый договор пункт о том, что в случае смерти дарителя право собственности на жилое помещение возвращается к дарителю. Обычно такое условие включается в договор, если даритель не заинтересован в том, чтобы его жилое помещение перешло в собственность к наследникам одаряемого в случае его смерти.

Это условие должно быть известно нотариусу, занимающемуся оформлением наследственных прав, соответственно нотариус на указанном основании не включает жилое помещение в наследственную массу одаряемого.

Таким образом, указанные ситуации ставят под сомнение надежность договора дарения жилого имущества, поскольку при получении права собственности на недвижимое имущество, новый собственник может распоряжаться им по своему усмотрению, но закон предусматривает множество субъективных условий, которые позволяют вернуть когда-то полученное имущество прежнему хозяину.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 24 июля 2023 г.) [Электронный ресурс] https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/ (дата обращения 4 ноября 2024 г.)
2. Иншакова, А. О. Теоретическая модель субъективных прав и юридических обязанностей: государственно-правовая реальность / А. О. Иншакова // Правовая парадигма. - 2023. - Т. 22, № 2. - С. 6-9.
3. Осадченко, Э. О. Проблемы правового регулирования договора дарения жилого помещения / Э. О. Осадченко, Д. З. Ясагашвили // Тенденции развития науки и образования. - 2024. - № 114-6. - С. 26-27.

References:

1. Civil Code of the Russian Federation (Part Two) of January 26, 1996 No. 14-FZ (as amended on July 24, 2023) [Electronic resource] https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/ (date of access November 4, 2024)
2. Inshakova, A. O. Theoretical model of subjective rights and legal obligations: state and legal reality / A. O. Inshakova // Legal paradigm. - 2023. - V. 22, No. 2. - P. 6-9.

3. Osadchenko, E. O. Problems of legal regulation of the contract of donation of residential premises / E. O. Osadchenko, D. Z. Yasagashvili // Trends in the development of science and education. – 2024. – No. 114-6. – pp. 26-27.