

УДК 347.472

**РАЗВИТИЯ ЗНАЧЕНИЕ НОТАРИАЛЬНОГО УДОСТОВЕРЕНИЯ
ДОГОВОРА ДАРЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ****Мусавузова Фаина Гаджимурадовна,**

магистрант кафедры «Экономика, управление и право»

Ростовский государственный университет путей сообщения

Ростов-на-Дону, Россия

fainamusavuzova@gmail.com

Аннотация

В исследовании рассматриваются правовые риски, связанные с заключением сделок дарения недвижимости в простой письменной форме, и обосновываются причины введения законодателем обязательного нотариального удостоверения таких договоров. Особое внимание уделено социально уязвимым группам, наиболее подверженным негативным последствиям, включая пожилых граждан, одиноких лиц и недееспособных. Оцениваются риски, связанные с обманом, принуждением, злоупотреблениями, а также притворным характером некоторых сделок. Приводятся примеры из судебной практики, подтверждающие актуальность проблемы.

Ключевые слова: дарение, недвижимость, нотариальное удостоверение сделки**THE IMPORTANCE OF NOTARIZATION OF A REAL ESTATE DONATION
AGREEMENT****Faina G. Musavuzova,**

Master's Student of the Department of Economics, Management and Law,

Rostov State Transport University

Rostov-on-Don, Russia

ABSTRACT

The study examines the legal risks associated with the conclusion of real estate donation transactions in simple written form, and substantiates the reasons for the introduction by the legislator of mandatory notarization of such contracts. Special attention is paid to socially vulnerable groups most susceptible to negative consequences, including elderly citizens, single people and the disabled. The risks associated with deception, coercion, abuse, as well as the fake nature of some transactions are assessed. Examples from judicial practice are given, confirming the relevance of the problem.

Keywords: donation, real estate, notarization of the transaction

В имущественном обороте договоры играют ключевую роль в урегулировании экономических отношений, однако заключение сделок в простой письменной форме связано с повышенными правовыми рисками. Отсутствие контроля за законностью таких сделок и дополнительных гарантий защиты интересов участников увеличивает вероятность негативных последствий. Необходимо искать способы минимизации этих рисков для граждан и юридических лиц.

Особого внимания заслуживает анализ рисков при дарении недвижимости. Этот вид сделок является безвозмездным и имеет исключительный характер, так как обычно имущественные отношения предполагают возмездность. Дарение недвижимости, часто сопряженное с высокими ценностями активов, может быть следствием обмана, принуждения или использоваться в схемах оптимизации налогообложения, в том числе недобросовестных. Высокий риск оспаривания таких сделок делает их привлекательными для противоправных манипуляций. Простая письменная форма таких сделок, не сопровождаемая государственным контролем, создает угрозы для имущественных интересов дарителей. Особо уязвимыми оказываются лица преклонного возраста, одинокие граждане, а также люди, страдающие психическими расстройствами, которые юридически являются недееспособными. В этих обстоятельствах введение нотариальной формы для дарения недвижимости становится актуальной и оправданной мерой.

С 13 января 2025 года вступают в силу изменения в гражданском законодательстве, согласно которым договоры дарения недвижимости между физическими лицами подлежат обязательному нотариальному удостоверению. Нововведение, предусмотренное Федеральным законом от 13 декабря 2024 года № 459-ФЗ, направлено на усиление защиты прав участников сделок с недвижимостью и предотвращение злоупотреблений, особенно в отношении социально уязвимых категорий граждан[2]. На стадии рассмотрения законопроекта было предложено добавить исключение для сделок между близкими родственниками. Однако в окончательной редакции исключение было устранено, и теперь нотариальное удостоверение требуется для всех договоров дарения недвижимости, независимо от степени родства между дарителем и одаряемым. Это решение отражает необходимость создания единых стандартов защиты прав участников таких сделок, учитывая, что риски нарушения интересов дарителя могут возникать даже в отношениях с близкими родственниками.

Основные цели введения обязательного нотариального удостоверения заключаются в повышении прозрачности сделок, исключении юридических ошибок, минимизации случаев злоупотребления доверием дарителей и снижении числа споров. Нотариус проверяет правоспособность сторон, наличие обременений, а также разъясняет правовые последствия сделки, что существенно повышает уровень защиты имущественных прав дарителя. Нововведение потребует от участников сделок дополнительных затрат на оплату нотариальных услуг, однако эти издержки компенсируются снижением рисков оспаривания сделок, утраты имущества и других негативных последствий. Это решение направлено на укрепление доверия к гражданскому обороту и обеспечение стабильности имущественных отношений.

Нотариальное удостоверение сделок, предусмотренное ст. 163 ГК РФ, обеспечивает комплексную проверку законности сделки, правоспособности сторон, наличия ограничений на объект недвижимости и соответствия содержания сделки намерениям сторон [1]. Кроме того, нотариус разъясняет последствия сделки, что имеет особое значение для защиты прав дарителей, зачастую не осознающих всех правовых последствий. Применение такой формы позволяет минимизировать злоупотребления и создать условия для устойчивости гражданского оборота, а также избежать следующих проблем.

Во-первых, наследники дарителя нередко оспаривают сделки, ссылаясь на психическое состояние дарителя, подтвержденное медицинскими документами, экспертизами и свидетельскими показаниями. Так, в деле Пятого кассационного суда от 27 июля 2023 года был признан недействительным договор дарения, заключенный дарителем, страдающим расстройством личности [4]. Наследник доказал, что даритель не осознавал значение своих действий, что стало основанием для удовлетворения иска. Только после смерти дарителя ее дочь узнала о заключенном договоре. Соблюдение нотариальной формы позволит заблаговременно узнать о препятствиях к заключению сделки.

В том числе схожей проблемой является заблуждение дарителей относительно сути сделки. Многие полагают, что их жилищные права сохраняются, даже если они перестают быть собственниками. На практике новый владелец, получивший недвижимость в дар, вправе распоряжаться ею по своему усмотрению, включая выселение дарителя. Судебная практика свидетельствует, что порок воли дарителя является частым поводом для признания договора дарения недействительными. Например, Четвертый кассационный суд в 2022 году рассмотрел случай, когда даритель под влиянием заблуждения подписал договор, не осознавая его сути [3]. Даритель был убежден, что подписывает документы о регистрации по месту жительства для приобретения гражданства, переданные от сотрудников МФЦ.

Во-вторых, дарение может быть признано недействительным как притворная или мнимая сделка. Притворными признаются договоры, скрывающие иную сделку, например, куплю-продажу, когда за передачу недвижимости фактически выплачиваются деньги. Мнимыми признаются договоры, не имеющие цели создать правовые последствия, например, для сокрытия имущества от взыскания. Договоры дарения нередко заключаются с целью сокрытия фактического банкротства, наличия споров или иных обременений на имущество. Представляется, что законодатель ввел обязательную нотариальную форму для договоров дарения недвижимости между всеми физическими лицами, включая родственников, чтобы избежать практики дарения имущества должником для сохранения недвижимости от взыскания.

Особую проблему представляют условия, включенные в договор дарения, которые нарушают его безвозмездный характер. Примером является сохранение права пожизненного пользования квартирой за дарителем, что часто приводит к его выселению и правовым спорам. Такие условия противоречат сущности дарения как безусловной сделки и нередко становятся предметом судебных разбирательств. Согласимся с точкой зрения правоведов о том, что пожилые дарители часто остаются без защиты из-за отсутствия условий о пожизненном проживании в даримой квартире [5, с. 241]. Появление договоров дарения недвижимости с правом проживания дарителя в гражданском обороте отражает попытку удовлетворить потребности, которые не находят реализации в существующих правовых формах, таких как пожизненная рента или содержание с иждивением.

Однако эта договорная форма порождает новые риски, связанные с защитой прав дарителя, особенно при отсутствии нотариального удостоверения. Хотя в оборот постепенно входит модифицированный договор дарения с правом проживания дарителя, его правовая природа и способы защиты пока не получили достаточной регламентации. Примечательно, что для защиты от мнимых сделок Росреестр иногда отказывает в регистрации сделок дарения с правом проживания дарителя, расценивая это условие как возмездное [6, с. 10]. Судебные инстанции, как правило, опровергают такие отказы, утверждая, что предоставление права проживания не нарушает безвозмездный характер договора дарения. Однако такие споры указывают на отсутствие четкой правовой регламентации подобных сделок и их согласованной трактовки. Введение нотариальной формы дарения позволит разрешить это противоречие.

Эффективность нотариального сопровождения проявляется в усилении правовой безопасности, снижении судебных споров и создании благоприятных условий для экономического развития. Среди ключевых преимуществ нотариального сопровождения следует выделить повышение прозрачности сделок, снижение вероятности их оспаривания, а также защиту интересов обеих сторон. Такие изменения позволяют сбалансировать интересы участников сделок и предотвратить негативные последствия, связанные с утратой жилья или нарушением имущественных прав дарителей. Кроме того, в условиях роста злоупотреблений и изменений социальных связей нотариальная форма для всех отчуждательных сделок с недвижимостью, включая дарение, представляется необходимой. Она позволит обеспечить правовую устойчивость, повысить доверие к гражданскому обороту и защитить права участников.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
2. Федеральный закон от 13.12.2024 № 459-ФЗ «О внесении изменения в статью 574 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета. 2024. 19 декабря. № 288.
3. Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 07.07.2022 № 88-12412/2022 по делу № 2-1195/2021 // СПС «КонсультантПлюс».
4. Определение Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 27.07.2023 по делу № 88-6640/2023 // СПС «КонсультантПлюс».
5. Абесалашвили М.З., Багова И.Р. Тутаришчева С.М. Особенности договора дарения в современном гражданском праве // Вопросы российского и международного права. 2023. № 13. С. 239-244.
6. Батюкова В.Е. Мошенничество в сфере недвижимости: проблемы и пути решения // Правовое регулирование экономической деятельности. 2023. № 1. С.6-13.

References:

1. The Civil Code of the Russian Federation (part two) of January 26, 1996 No. 14-FZ (as amended on July 24, 2023) // Collection of Legislation of the Russian Federation. 1996. No. 5. Art. 410.
2. Federal Law of December 13, 2024 No. 459-FZ «On Amendments to Article 574 of the second part of the Civil Code of the Russian Federation» // Rossiyskaya gazeta. 2024. December 19th. No. 288.
3. Ruling of the Fourth Cassation Court of General Jurisdiction dated 07.07.2022 No. 88-12412/2022 in case No. 2-1195/2021 // SPS «ConsultantPlus».
4. Ruling of the Fifth Cassation Court of General Jurisdiction dated 07/27/2023 in case No. 88-6640/2023 // SPS «ConsultantPlus».
5. Abesalashvili M.Z., Bagova I.R. Tutarishcheva S.M. Features of the donation agreement in modern civil law // Issues of Russian and international law. 2023. No. 13. pp. 239-244.
6. Batyukova V.E. Fraud in real estate: problems and solutions // Legal regulation of economic activity. 2023. No. 1. pp.6-13.