

УДК 347.472

Бабин Никита Сергеевич

магистрант
Ростовский государственный
экономический университет (РИНХ)
Ростов-на-Дону, Россия
babin.nikita@bk.ru

Nikita S. Babin

Post-graduate student
Rostov State University of Economics (RINH)
Rostov-on-Don, Russia

Скворцова Татьяна Александровна

кандидат юридических наук, доцент
Ростовский государственный
экономический университет (РИНХ)
Ростов-на-Дону, Россия
tas242@yandex.ru

Tatyana A. Skvortsova

candidate of legal sciences, associate professor
Rostov State University of Economics (RINH)
Rostov-on-Don, Russia

ОСОБЕННОСТИ ОТЧУЖДЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ДОГОВОРУ ДАРЕНИЯ

FEATURES OF ALIENATION OF REAL ESTATE UNDER A DONATION AGREEMENT

Аннотация

В статье рассматриваются особенности отчуждения недвижимого имущества безвозмездно по договору дарения. Проанализирована безвозмездная природа заключаемого между дарителем и одаряемым договора, направленного на передачу права собственности на недвижимость. Исследованы проблемы, связанные с правовой регламентацией формы договора дарения недвижимости и существенных условий дарения жилых помещений.

Ключевые слова:

дарение, недвижимое имущество, даритель, одаряемый, форма договора, существенные условия договора

Abstract

The article discusses the features of the alienation of real estate free of charge under a donation agreement. The gratuitous nature of the contract concluded between the donor and the donee aimed at transferring ownership of real estate is analyzed. The problems related to the legal regulation of the form of the real estate donation agreement and the essential conditions for the donation of residential premises are investigated.

Keywords:

donation, immovable property, donor, donee, form of contract, essential terms of the contract

Договор дарения выступает важным институтом гражданского права. Он представляет собой направленный на передачу в собственность имущества безвозмездный договор, распространенный способ возникновения для участников гражданских правоотношений прав собственности и соответственно, способ отчуждения имущества его собственником.

Гражданский кодекс РФ (далее - ГК РФ) содержит отдельную главу «Дарение», уделяя данному институту заслуженное внимание [2]. ГК РФ включил в предмет дарения вещи, имущественные права, освобождение от имущественных обязанностей, но наиболее ценным объектом, который может передаваться в рамках рассматриваемого договора выступает недвижимость. В научной литературе обоснованно указывается на то, что недвижимое имущество выступает в качестве

экономически и социально значимого актива [5], поэтому его отчуждение различными способами должно быть надлежащим образом урегулировано гражданским правом, в особенности это касается безвозмездной передачи данного актива по воле собственника. Так, в практике нередки случаи признания договора дарения недействительным, применения последствий ничтожности сделки дарения, отмены дарения [8]. В данном аспекте рассмотрение особенностей отчуждения имущества в порядке дарения представляет научный и практический интерес.

Особенности правовой регламентации дарения как способа отчуждения недвижимости обусловлены прежде всего безвозмездным характером такого договора ведь для гражданского права безвозмездные договоры можно рассматривать как экстраординарные сделки: «договор предполагается возмездным, если из закона, иных правовых актов, содержания или существа договора не вытекает иное» (п. 3 ст. 423 ГК РФ) [1].

Безвозмездность дарения состоит в том, что даритель не получает встречное предоставление от одаряемого и не рассчитывает на него. Безвозмездные договоры заключаются участниками имущественного оборота под влиянием ряда побудительных мотивов, которые не определяются необходимостью обязательного извлечения из сделки выгоды. Такие договоры заключаются под влиянием личных отношений дарителя и одаряемого. При этом в случаях, прямо установленных ст. 575 ГК РФ дарение запрещено. Так, не допускается дарение, в том числе и недвижимости, от имени малолетних и недееспособных граждан, между коммерческими организациями, государственным и муниципальным служащим и т.п. Даная норма направлена на предотвращение злоупотреблений со стороны участников гражданского оборота, а также на предотвращение коррупции [6].

Важное значение при заключении договора дарения недвижимости имеет форма договора. Заметим, что действующая редакция ст. 574 ГК РФ не предусматривает специальных требований к форме договора дарения недвижимого имущества. В статье лишь устанавливается правило, в соответствии которым «договор дарения недвижимого имущества подлежит государственной регистрации». При этом данная норма не подлежит применению к договорам, заключенным после 01.03.2013 в соответствии с положениями п. 8 Федерального закона от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» [3].

Таким образом, ГК РФ в настоящее время не устанавливает специальных требований к форме договора дарения недвижимости и при этом содержит не актуальное ныне положение о необходимости его государственной регистрации. Полагаем, что введение специальных правил о форме договора дарения недвижимого имущества необходимо. Ведь, как уже подчеркивалось недвижимость – это весьма ценный объект в связи с чем правила, регламентирующие другие виды договорных обязательств, направленных на отчуждение недвижимости, предусматривают особую форму данного договора. Так, ст. 550 ГК РФ указывает на необходимость заключения договора купли-продажи недвижимости «в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами» [2].

Исходя из изложенного считаем целесообразным дополнить п. 2 ст. 574 ГК РФ требованием о заключении договора дарения недвижимости в письменной форме под страхом его ничтожности при этом исключив п. 3 ст. 574 ГК РФ, предусматривающий требование о государственной регистрации договора купли-продажи недвижимости.

Также обратим внимание на отсутствие в главе 32 ГК РФ, регламентирующей дарение, специальных правил о необходимости указания в договоре перечня лиц, которые смогут пользоваться отчуждаемым жильем после перехода прав собственности к одаряемому. Между тем, правила, регламентирующие соответствующие отношения купли-продажи закреплены в п. 1 ст. 558 ГК РФ. Причем данная норма устанавливает данное условие купли-продажи жилья в качестве существенного. В отношении дарения существенным условием признается лишь предмет [4].

Из-за отсутствия регулирования таких отношений при заключении договора дарения жилья на практике могут возникать спорные ситуации [7]. Примером может послужить гражданское дело, рассмотренное Устьянским районным судом (Архангельская область) в рамках которого истица пыталась выселить из подаренного ей жилого дома постороннего ей человека, который был вселен в данное жилое помещение до заключения договора дарения. Свои требования истица мотивировала тем, что ответчик стал проживать в доме, но денежных средств на нужды семьи не предоставляет, не выполняет работы по хозяйству, она вынуждена кормить его за свой счет, начались постоянные скандалы, в результате чего она находится в стрессовой обстановке. Её требования освободить жилое помещение и сняться с регистрационного учета ответчик игнорирует, членом её семьи не является, каких-либо договорных

обязательств между ними нет. Однако суд отказал истице в иске мотивируя свое решение тем, что договор дарения содержал положения о том, что на момент заключения договора дарения ответчик зарегистрирован и проживает в данном жилом помещении в силу чего за Козловым было сохранено право постоянного пользования данным жилым помещением после государственной регистрации перехода права собственности на жилой дом. Из договора следует, что даритель в договоре предусмотрел право третьего лица проживать в жилом доме, пользоваться им и сохранять в нем регистрацию, что является допустимым условием договора дарения и не свидетельствует о встречном предоставлении. Истица при этом приняла имущество в дар согласившись с данным положением договора. При этом, как отметил суд, «невозможность для нового собственника выселить третьих лиц (ответчиков) из жилого дома не может рассматриваться как нарушение его права, поскольку изначально жилой дом был отчужден под условие о сохранении за ними такого права» [9].

Полагаем что целесообразным было бы закрепление в главе 32 ГК РФ правила, аналогичного содержащемуся в п. 1 ст. 558 ГК РФ и установить следующее: «Существенным условием договора дарения жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения одаряемым, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование передаваемым по договору дарения жилым помещением».

Список использованных источников

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410.
3. Федеральный закон от 30.12.2012 № 302-ФЗ (ред. от 04.03.2013) «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 31.12.2012. № 53 (ч. 1). Ст. 7627.
4. Авербах Э.И. Существенные условия договоров дарения недвижимости // Мировой судья. 2020. № 7. - С. 26-28.

5. Болтанова Е.С. Договор купли-продажи недвижимости: Общие положения: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Томск, 2001. – 23 с.

6. Быковская Е.А. Запрещение дарения в гражданском праве как способ предотвращения коррупции // Актуальные проблемы современности: наука и общество. 2014. № 4. – С. 25-28.

7. Митрофанова И.А. Право пожизненного проживания дарителя как условие в договоре дарения // Актуальные проблемы российского права. 2021. № 9. - С. 76 - 81.

8. Симич И. Оспаривание дарения недвижимости: подводные камни безвозмездных сделок, или «Благими намерениями...» // Жилищное право. 2019. № 8. - С. 15 - 28.

9. Решение Устьянского районного суда (Архангельская область) от 27.09.2019 по делу № 2-330/2019 // <https://sudact.ru/regular/doc/8RsYdZKpRjQd/?ysclid=lmgo20qlhl17888100>