

Якубович И. Н.
I. N. Yakubovich

ДАРЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

GIFT OF DWELLINGS

Якубович Ирина Николаевна – аспирант ФГБОУ ВО «Дальневосточный государственный университет путей сообщения», старший преподаватель кафедры «Государственное и муниципальное право» федерального бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Комсомольский-на-Амуре государственный технический университет» (Россия, г. Комсомольск-на-Амуре). E-mail: irinayakubovich@yandex.ru.

Ms. Irina N. Yakubovich – a postgraduate student, Far Eastern State Transport University, senior lecturer, National and Municipal Law Department, Komsomolsk-on-Amur State Technical University, Komsomolsk-on-Amur (Russia, Komsomolsk-on-Amur). E-mail: irinayakubovich@yandex.ru.

Аннотация. Статья посвящена правовому анализу договора дарения с выявлением особенностей дарения жилых помещений как наиболее значимых для граждан объектов гражданских прав. Законодателем предусмотрены особенности продажи жилых помещений в виде преимущественного права покупки, но в отношении дарения жилых помещений таких особенностей не предусмотрено, что является не совсем оправданным, так как на практике это позволяет прикрывать возмездные сделки дарением.

Summary. The article is devoted to the legal analysis of the deed of gift paying attention at gifts of dwellings, as the most significant objects of the civil rights for citizens. The legislator provides information about dwelling sale in the form of preemption right, but does not provide such information concerning gifts of dwellings, that is not absolutely justified because in practice it allows to conceal onerous transactions.

Ключевые слова: дарить, жилье, договор.

Key words: gift, housing, deed.

УДК 347.232.8

Введение

Право на жилище является одним из важнейших материальных условий жизни человека наряду с пищей, водой, одеждой, в силу чего это право предусмотрено статьей 40 Конституции РФ как одно из основных прав каждого человека. О праве на жилище говорится в ст. 11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах (Нью-Йорк, 19 декабря 1966 г.), в других международных документах. Приобретение права на жилое помещение возможно различными способами, одним из которых является получение жилого помещения в дар. В статье автором делается попытка анализа правовых норм, регулирующих особенности договора дарения жилых помещений с учетом последних изменений законодательства.

Основная часть

В российском законодательстве понятие «жилище» получило дальнейшее закрепление через родовые понятия, учитывающие технические и другие характеристики «жилища».

Так ч. 2 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (далее по тексту ЖК РФ) устанавливает, что жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом, пригодным для постоянного проживания

граждан, отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

К жилым помещениям согласно ст. 16 ЖК РФ относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Согласно ст. 17 ЖК РФ назначением жилого помещения является проживание граждан. Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Соответственно юридические лица не являются пользователями жилых помещений, но могут быть собственниками наряду с публично правовыми образованиями (Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями).

Право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации (далее по тексту ГК РФ), федеральным законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласно ст. 219 ГК РФ Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации. Эти положения в полной мере относятся и к жилым помещениям как объекту недвижимого имущества.

В силу ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Одним из довольно распространенных в настоящее время отчуждений жилых помещений в собственность других лиц является дарение.

В римском классическом праве дарение квалифицировалось как безвозмездное вещно-правовое действие дарителя в пользу одаряемого. В современном российском гражданском праве нормы о договоре дарения размещены среди положений обязательственного права. Дарение рассматривают именно как договор – двустороннюю сделку, для совершения которой необходимо волеизъявление обеих сторон договора, как дарителя, так и одаряемого, поскольку без согласия последнего на принятие дара нельзя считать договор дарения состоявшимся.

При этом консенсуальный договор дарения (обещание дарения в будущем) порождает договорное обязательственное правоотношение. Реальный договор дарения совершается в момент исполнения и не порождает обязательственного правоотношения, таким образом, данный договор

занимает особое место среди всех гражданско-правовых договоров, что обусловлено его специфической природой.

Договор дарения имущества – гражданско-правовой договор, по которому одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.

Основу правового регулирования отношений, связанных с дарением, составляют правила ГК РФ, образующие общую часть обязательственного права (ст. 307-453), а также специальные нормы о дарении (ст. 572-582). Положения ГК РФ, посвященные общим положениям о договоре дарения, запрещении, ограничении, отмене дарения, дополняются нормами, содержащимися в отраслевом законодательстве Российской Федерации.

Договор дарения обладает несколькими характерными признаками, каждый из которых является в известной степени самостоятельным и необходимым для выделения этого договора из общей массы гражданско-правовых договоров.

Безусловно, квалифицирующим признаком договора дарения является его безвозмездность. Даритель не получает никакого встречного удовлетворения со стороны одаряемого. По общему правилу, установленному в п. 1 ст. 572 ГК РФ, при наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства договор не признается дарением. К такой сделке применяются правила о притворной сделке, предусмотренные п. 2 ст. 170 ГК РФ.

В отдельных случаях одаряемый может быть обременен некоторыми имущественными обязательствами, что само по себе не исключает безвозмездности договора дарения.

Например, согласно п. 3 ст. 582 ГК РФ дарение в общепользовательных целях (пожертвование) должно быть, а юридическим лицам может быть обусловлено жертвователем использованием этого имущества по определенному назначению. Исполнение обязательства по использованию имущества в таком случае не является встречным предоставлением, поскольку обязательство по использованию имущества адресовано третьим лицам, а не дарителю (жертвователю). Оно не противоречит безвозмездному характеру договора дарения, поскольку сам даритель в этом случае не получает никакого встречного удовлетворения.

Следует подчеркнуть, что обременение одаряемого обязательствами по использованию имущества может иметь место только в случае оформления договора пожертвования, в обычном договоре дарения соответствующие условия установить нельзя. К договору дарения, включающему подобные обязательства, будут применяться правила о притворной сделке, установленные п. 2 ст. 170 ГК РФ.

Некоторые сложности вызывает толкование норм Гражданского кодекса РФ, определяющих признак безвозмездности договора дарения. Так, при анализе положений п. 2 ст. 572 ГК РФ закономерно возникает вопрос о том, считать ли встречной передачу вещи (права) или встречным обязательством, осуществляемое одаряемым вне договора дарения по иным сделкам. Детальное рассмотрение этого вопроса заслуживает особого внимания, поскольку от его решения зависит юридическая судьба соответствующего договора. Кроме того, отсутствие встречного предоставления, наряду с общими требованиями законодательства к соблюдению формы договора дарения, является основным критерием действительности рассматриваемого вида договора.

Указание в договоре дарения о сохранении за дарителем права пользования квартирой, переданной в дар одаряемому, по-разному толкуется в научной литературе и правоприменительной практике. Многие разделяют точку зрения о том, что сохранение права пользования квартирой для проживания не является встречным обязательством и не направлено на возмездность договора. Вместе с тем, как справедливо указывают Е. А. Киндеева и М. Г. Пискунова, условие договора о том, что даритель сохраняет за собой право проживания и пользования переданной в дар квартиры, содержит в себе условие обеспечения потребностей в жилище дарителя, тогда как дарение является безусловной сделкой. В связи с этим оговаривать при заключении договора дарения жилого

помещения право дарителя на сохранение прав на проживание нельзя, в противном случае такое условие следует считать элементом договора ренты.

Вместе с тем положение о сохранении прав пользования дарителя в договоре дарения между членами семьи, проживающими в одной квартире, не следует расценивать как условие договора. Даритель может остаться проживать в подаренной квартире не в силу условий договора дарения, а в соответствии со ст. 292 ГК РФ как член семьи нового собственника – одаряемого.

Ввиду безвозмездности дарение более строго регулируется законом, чем иные сделки. Статьи 575 и 576 ГК РФ содержат случаи запрещения и ограничения дарения. Не допускается дарение имущества малолетних и недееспособных граждан их законными представителями (родителями, усыновителями, опекунами). Не допускается дарение в отношениях между коммерческими организациями, такие договоры между юридическими лицами называются не дарением, а, например, «договором безвозмездной передачи», «соглашением о передаче с баланса на баланс» и прочее, но признаком совершаемого дарения является не название договора, а его безвозмездность. Отчуждение, дарение имущества, находящегося в совместной собственности, допускается по согласию всех собственников (п. 2 ст. 576 ГК РФ), в отличие от иных сделок, когда согласие остальных предполагается (ст. 253 ГК РФ) [1].

Особые требования предусмотрены и для дарения через представителя. Дарение не может быть совершено на основании генеральной доверенности, содержащей полномочия представителя на совершение разнообразных сделок с имуществом представляемого. К доверенности на совершение дарения установлены специальные требования, в ней должны быть указаны предмет дарения и одаряемый. В противном случае она ничтожна (п. 5 ст. 576 ГК РФ).

Чаще всего отграничение дарения от иных гражданско-правовых договоров о передаче имущества определяется основным признаком дарения безвозмездности, но следует учитывать и другие признаки дарения, хотя и производные от квалифицирующего признака безвозмездности. К ним относятся две пары корреспондирующих признаков:

1) наличие у дарителя намерения одарить контрагента путем увеличения его имущества за счет собственного; согласие одаряемого на получение дара;

2) увеличение имущества одаряемого; уменьшение имущества дарителя.

Поскольку акт дарения – договор, его совершение зависит от волеизъявления сторон. Из этого следует, что для того чтобы договор дарения считался заключенным и мог повлечь юридически значимые последствия, недостаточно только волеизъявления дарителя: необходимо, чтобы одаряемый также выразил намерение принять имущество в дар. В случае несогласия одаряемого принять дар договор дарения не будет считаться заключенным и, соответственно, не повлечет юридически значимых последствий, на которые рассчитывал даритель при предложении дара (переход права собственности на имущество к одаряемому). Отказ одаряемого принять дар возможен в случае, когда для него нежелательны последствия, связанные с переходом права собственности на имущество (например, обремененное залогом, сервитутом и т.п.). В подобных случаях одаряемому не имеет смысла отягощать себя дополнительными обязательствами, и он вправе отказаться от принятия дара.

Волеизъявление сторон должно быть добровольным. В случае совершения договора дарения под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения одной стороны с другой, а также в случае, когда гражданин был вынужден совершить договор вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, договор дарения может быть признан судом недействительным по ходатайству заинтересованного лица [2].

Определяя основные признаки договора дарения, ГК РФ выделяет особенности регулирования его видов – договора обещания дарения и договора пожертвования, каждому из которых также присущи свои квалифицирующие признаки.

Договор обещания дарения – консенсуальный договор, порождающий обязательство дарителя осуществить передачу одаряемому имущества в собственность или имущественное право либо освободить одаряемого от обязательства. Обязательству дарителя в этом случае корреспондирует право одаряемого требовать исполнения обещания. Характерным является то,

что во всех без исключения случаях договор обещания дарения должен быть оформлен письменно (п. 2 ст. 572 ГК РФ) и содержать ясно выраженное намерение дарителя совершить в будущем безвозмездную передачу конкретной вещи или права конкретному лицу либо освободить его от имущественной обязанности (п. 2 ст. 572 ГК РФ).

Федеральным законом № 302-ФЗ от 30 декабря 2012 г. «О внесении изменений в главы 1,2,3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» с 1 марта 2013 г. отменяется государственная регистрация договора дарения недвижимого имущества, в том числе и жилых помещений.

Так ГК РФ предусматривает, что дарение недвижимого имущества подлежит государственной регистрации (ч. 3 ст. 574).

При этом в отличие от договора продажи недвижимости, по которому в силу ч. 2 ст. 558 ГК РФ подлежал государственной регистрации и считался заключенным с момента такой регистрации только договор продажи жилого дома, квартиры или их частей, а договор дарения недвижимости подлежал государственной регистрации и считался заключенным с момента такой регистрации независимо от его назначения как нежилого, так и жилого.

В силу ст. 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

С 1 марта 2013 г. в силу ч. 8 ст. 2 Федерального закона № 302-ФЗ от 30 декабря 2012 г. «О внесении изменений в главы 1,2,3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» правила о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, содержащиеся в статьях 558, 560, 574, 584, 609, 651, 658 Гражданского кодекса Российской Федерации, не подлежат применению к договорам, заключаемым после 01 марта 2013 г. (дня вступления в силу указанного закона).

Нововведения связаны с упрощением порядка заключения и государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, в том числе и жилых помещений. Действующий до 01 марта 2013 г. порядок, предусматривающий как государственную регистрацию договора, так и перехода права собственности, на практике вызывал определенные трудности, когда исполнялся договор, который законодательно не был заключен. При этом лица заключающие договор, как правило, одновременно обращались в орган, осуществляющий государственную регистрацию, за регистрацией и договора, и перехода права собственности.

Федеральным законом № 302-ФЗ от 30 декабря 2012 г. введена в действие ст. 8.1 «Государственная регистрация прав на имущество», в которой ч. 2 предусматривает, что права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Таким образом, с 01 марта 2013 г. договор дарения жилого помещения не требует государственной регистрации и считается заключенным по общему правилу, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора (ст. 432 ГК РФ).

Вместе с тем изменения, внесенные в Гражданский кодекс РФ Федеральным законом № 302-ФЗ от 30 декабря 2012 г., создают некоторую неопределенность в отношении формы договора дарения жилого помещения, поскольку в силу ст. 434 ГК РФ договор может быть заключен в любой форме, предусмотренной для совершения сделок, если законом для договоров данного вида не установлена определенная форма. При этом договор в письменной форме может быть заключен путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору. Письменная форма договора считается соблюденной, если письменное предложение заключить договор принято в порядке, предусмотренном п. 3 ст. 438 настоящего кодекса.

Для договора продажи недвижимости (а соответственно и для продажи жилых помещений) предусмотрено правило о том, что договор продажи недвижимости заключается в письменной

форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (п. 2 ст. 434). Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

Для договора дарения недвижимости такого правила не предусмотрено. И хотя общепринято заключать договор дарения недвижимости в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, но при отсутствии требования государственной регистрации договора дарения недвижимости возможно возникновение споров, связанных с соблюдением формы договоров дарения недвижимости.

Заключение

Подводя итог, следует отметить, что жилые помещения являются наиболее значимыми объектами гражданских прав, а соответственно, правовое регулирование оснований возникновения, изменения и прекращения прав на жилые помещения требует более детального закрепления.

Законодателем в ст. 558 ГК РФ определены особенности продажи жилых помещений, но в отношении дарения жилых помещений таких особенностей не предусмотрено, что является не совсем оправданным и требует дальнейшей проработки.

Обязательного придания договору дарения недвижимости нотариальной формы ГК РФ не требует. Стороны при желании могут удостоверить договор у нотариуса или должностного лица органа исполнительной власти, уполномоченного на совершение данного нотариального действия. Значение нотариального удостоверения в этом случае сводится к тому, что оно придает сделке достоверность, вносит ясность во взаимоотношения сторон по вопросу содержания сделки и факта ее совершения, устраняет споры, а в некоторых случаях обеспечивает возможность доказывания в суде.

Представляется вполне оправданным ввести обязательную нотариальную форму для договоров дарения жилых помещений либо предусмотреть обязательную письменную форму путем составления одного документа, подписанного сторонами, это же необходимо для обещания безвозмездно передать жилое помещение в будущем конкретному лицу.

С 02.06.2016 г. вступили в силу положения Федерального закона от 02.06.2016 г. № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», предусматривающие, что «сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению...»

Таким образом, законодателем частично решен вопрос, направленный на защиту прав собственников, но данное указание не сможет полностью защитить права собственника от недобросовестного поведения другого собственника при дарении доли в праве собственности на жилое помещение, т.к. собственник не обладает правом преимущественного дара, как это происходит при продаже доли в праве собственности на жилое помещение. Поэтому именно в отношении квартир представляется вполне оправданным ввести запрет на дарение доли в праве собственности на жилое помещение, если ее невозможно выделить в натуре.

ЛИТЕРАТУРА

1. Киндеева, Е. А. Недвижимость: права и сделки. Кадастровый учет и государственная регистрация прав / Е. А. Киндеева, М. Г. Пискунова. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт, 2011.
2. Оглоблина, О. М. Дарение недвижимого имущества: комментарии и образцы документов / О. М. Оглоблина. – 2-е изд., с изм. и доп. – М.: Изд-во М. Ю. Тихомирова, 2009.