

---



## ЮРИДИЧЕСКИЕ НАУКИ



---

<https://doi.org/10.5281/zenodo.6644353>

УДК 347

**Аман Арман**

*Аман Арман*, аспирант, ФГБОУ ВО «Астраханский государственный университет», Россия, 414056, г. Астрахань, ул. Татищева, д. 20 а. E-mail: arman.aman30@yandex.ru.

### **Проблемы правового регулирования договора дарения жилого помещения (доли жилого помещения)**

*Аннотация.* В настоящей статье рассматривается договор дарения жилых помещений, который может быть как реальным, так и консенсуальным. Договор дарения порождает право собственности одаряемого на вещь. Жилое помещение является особым, социально значимым объектом, которое представляет собой необходимое условие нормального существования человека. Автор отталкивается от положений Конституции РФ, которая провозглашает, что наше государство является социальным государством, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека. Конституцией РФ также гарантировано право каждого на жилище, также как и гарантирована его неприкосновенность. При рассмотрении понятия жилого помещения автором сделан вывод о том, что не могут быть предметом сделок по отчуждению жилые помещения, предназначенные для временного проживания, служебные жилые помещения, общежития, жилые помещения маневренного фонда, для временного поселения вынужденных переселенцев и др. Автором статьи в предлагается внести изменения по совершенствованию законодательства России в сфере регулирования договорных отношений дарения жилого помещения.

*Ключевые слова:* закон, договор, гражданин, даритель, одаряемый, право, государство.

**Aman Arman**

*Aman Arman*, postgraduate student, Astrakhan State University, Russia, 414056, Astrakhan, Tatishcheva str., 20 a. E-mail: arman.aman30@yandex.ru.

### **Problems of legal regulation of the contract of donation of residential premises (shares of residential premises)**

*Abstract.* This article discusses the contract of donation of residential premises, which can be both real and consensual. The gift contract gives rise to the donee's ownership of the thing. Residential premises are a special, socially significant object, which is a necessary condition for the normal existence of a person. The author starts from the provisions of the Constitution of the Russian Federation, which proclaims that our state is a social state, whose policy is aimed at creating conditions that ensure a decent life and free human development. The Constitution of the Russian Federation also guarantees everyone's right to housing, as well as its

inviolability. When considering the concept of residential premises, the author concludes that residential premises intended for temporary residence, office residential premises, dormitories, residential premises of maneuverable fund, for temporary settlement of internally displaced persons, etc. cannot be the subject of alienation transactions. The author of the article proposes to make changes to improve the legislation of Russia in the field of regulation of contractual relations of donation of residential premises.

**Key words:** law, contract, citizen, donor, donee, law, state.

**В** настоящее время для того чтобы общество могло эффективно развиваться, в том числе и в рыночных отношениях, важным элементом для развития является возможность осуществления гражданами своих субъективных прав и возможность реализации гражданской правоспособности, главнейшим звеном в котором является право на жилище. Правоотношения, связанные с недвижимым имуществом, его обороноспособностью, возникновением, изменением и прекращением прав на него на сегодняшний день по-прежнему находятся под пристальным вниманием, как теоретиков гражданского законодательства, так и практиков, непосредственно применяющих нормы действующего, стремительно меняющегося законодательства. Актуальность данной темы заключается также в том, что в настоящее время происходит развитие и процветание рынка жилья, увеличивающимся объемом сделок купли-продажи, аренды, дарения, приватизации направленных на отчуждение жилых помещений, а также на их приобретение.

В юридической доктрине существуют различные точки зрения по поводу того: является ли договор дарения жилых помещений односторонней сделкой или все же двухсторонней.

Так, например, Е.А. Суханов указывает, что: «Дарение является договором, а не односторонней сделкой, ибо всегда требует согласия одаряемого на принятие дара. Обычно согласие выражается в форме принятия дара. Попытки рассматривать дарение в качестве односторонней сделки - одного из оснований возникновения права собственности, не порождающего при передаче вещи никаких обязательственных отношений между дарителем и одаряемым,

ошибочны и не находят признания в современной цивилистике».[1, С.337]

Противоположные точки зрения свидетельствуют о сложности характеристики договора дарения жилого помещения. При этом договор дарения никогда не может быть двусторонним: консенсуальный договор дарения является односторонним, а реальный договор дарения вообще не порождает ни прав, ни обязанностей.

Дарение – это «двухсторонняя сделка, для заключения которой обязательны воля и согласие двух сторон договора: дарителя (на передачу дара) и одаряемого (на принятие). Обещание дарения, напротив, односторонняя сделка, которая связывает лишь обещавшего (п. 2 ст. 572 ГК). До принятия дара одаряемый вправе отказаться от дарения, отказ от принятия дара — это тоже односторонняя сделка, которая должна быть совершена в той же форме, что и дарение», полагают М.Г. Пискунова и Е.А. Киндеева [2, С.335].

Договор дарения недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, но в случае, если договоры заключены после 1 марта 2013года, в соответствии с Федеральным законом «О внесении изменений в главы 1, 2,3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» данное правило не подлежит применению [3].

Поскольку дарение является безвозмездной сделкой, законодатель установил для дарителя две возможности не выполнять его условия: в соответствии со ст.577 ГК РФ отказ от исполнения этой сделки и в соответствии со ст.578 ГК РФ ее отмена. Отказ может быть обоснован ухудшением благосостояния и здоровья дарителя, появлением у него детей.

Отмена договора дарения имеет место быть при покушении одаряемого на

жизнь либо причинением телесных повреждений самому дарителю или его близким. Также необходимо отметить, что договор дарения жилого помещения вступает в силу сразу с момента подписания.

Применительно к договору дарения существенным условием является условие о его предмете. В договоре необходимо отразить точное описание той доли, которая передается в дар.

К существенным условиям договора дарения жилого помещения стороны могут отнести право дарителя на проживание в соответствующем жилом помещении, что должно быть отражено в договоре. Такое право может быть предоставлено на определенный срок или бессрочно (п. 1 ст. 432 ГК РФ).

Однако следует отличать обещанное дарение, обусловленное каким-либо событием, например, достижение совершеннолетия, вступление в брак и т.п., к которому приурочено включение дара.

Вообще, чаще всего, договор дарения жилых помещений заключается между родственниками или друзьями. Также, сторонами в договоре дарения могут выступать как физические, так и юридические лица. В качестве одаряемого может выступать Российская Федерация, ее субъекты, а так жего рода, иные муниципальные образования в лице их органов.

В юридической доктрине существуют различные точки зрения по поводу того: является ли договор дарения жилых помещений односторонней сделкой или все же двухсторонней.

Противоположные точки зрения свидетельствуют о сложности характеристики договора дарения жилого помещения. При этом договор дарения никогда не может быть двусторонним: консенсуальный договор дарения является односторонним, а реальный договор дарения вообще не порождает ни прав, ни обязанностей.

Поскольку дарение является безвозмездной сделкой, законодатель установил для дарителя две возможности не выполнять его условия: в соответствии со ст.577 ГК РФ отказ от исполнения этой сделки и

в соответствии со ст.578 ГК РФ ее отмена. Отказ может быть обоснован ухудшением благосостояния и здоровья дарителя, появлением у него детей.

Отмена договора дарения имеет место быть при покушении одариваемого на жизнь либо причинением телесных повреждений самому дарителю или его близким. Также, необходимо отметить, что договор дарения жилого помещения вступает в силу сразу с момента подписания.

Для дарителя законодатель предусмотрел право отказаться от исполнения договора дарения (если договором предусмотрена передача вещи в будущем, и она еще не передана) или вообще его отменить (если вещь уже передана одаряемому).

Рассматривая судебную практику по праву отказа от исполнения договора дарения жилого помещения, можно сделать вывод, что суды зачастую отказывают в иске в связи с тем, что договор дарения не содержал обещания передать одаряемому вещь в будущем, либо, в связи с недоказанностью существенного снижения уровня жизни.

Как заметил Карпухин Д.: «Очень часто конструкция договора дарения применяется для фиксации отношений, являющихся по своей природе куплей-продажей, рентой и т.п. Анализ правоприменительной практики показывает, что очень часто контрагенты договора дарения жилого помещения преследуют цели, не вытекающие из его природы» [4, С.36].

В настоящее время получила распространение порочная практика продажи доли жилого помещения, завуалированной под дарение, т.е. путем совершения притворной сделки. В результате заключения подобной сделки в жилое помещение могут вселиться совершенно посторонние лица, создавая при этом нестерпимые условия жизни для оставшихся проживать в жилом помещении второго собственника и его детей. Судебная практика содержит множество примеров совершения подобных сделок. Притворная сделка, являясь по своей сути ничтожной, тем не менее, должна быть признана недействительной в

суде, при этом бремя доказывания притворности совершенной сделки лежит на стороне, чьи интересы были нарушены. К сожалению, действия участников притворной сделки даже не квалифицируются как мошенничество. Передача денег совершается, естественно, без свидетелей; получить признания сторон, участвовавших в сделке по отчуждению имущества, в большинстве случаев не представляется возможным. В качестве одной из сторон подобного договора «дарения» могут выступать как юридическое лицо (чаще всего – фирма по недвижимости), либо физические лица, как правило, так называемые «профессиональные соседи», задачей которых является фактическое принуждение к продаже оставшейся у второго собственника доли жилого помещения по заниженной цене либо понуждение его к выкупу подаренной доли по цене, значительно выше рыночной.

В результате совершения подобной сделки «дарения» квартира становится коммунальной, что значительно снижает ее рыночную стоимость, вынуждает оставшегося в жилом помещении собственника, а также лиц, не являющихся собственниками, но имеющих право на проживание в данном жилом помещении, мириться с пребыванием там совершенно чужих людей.

Помимо этого, вселение посторонних людей в квартиру, где проживает несовершеннолетний, значительно ухудшает положение ребенка, фактически ограничивая право пользования общим имуществом, нарушает привычный для ребенка образ жизни, и здесь существенную роль в защите интересов несовершеннолетнего должны играть органы опеки и попечительства.

Однако, в статье речь идет об отчуждении жилого помещения как единого целого, при этом ничего не говорится о порядке отчуждения доли жилого помещения. Аналогичное согласие органов опеки и попечительства предусмотрено Жилищным кодексом Российской Федерации в отношении обмена жилыми помещениями.

В соответствии со ст. 72 ЖК РФ «обмен жилыми помещениями, которые предоставлены по договорам социального найма и в которых проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся членами семей нанимателей данных жилых помещений, допускается с предварительного согласия органов опеки и попечительства. Органы опеки и попечительства отказывают в даче такого согласия в случае, если обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, нарушает права или законные интересы указанных лиц» [5].

К сожалению, ГК РФ не предусматривает никаких предварительных процедур, предшествующих заключению договора дарения, а также не ограничивает круг лиц, участвующих в подобной сделке, т.е. доля в праве на жилое помещение может быть подарена, во-первых, без предварительного уведомления второго собственника, и, во-вторых, лицам, не проживающим и не имеющим к моменту заключения сделки права на проживание в данном жилом помещении. Полагаем, что для распоряжения долей в праве собственности на жилое помещение необходимо, чтобы имелась реальная возможность выделения этой доли в натуре. В противном случае возникает ситуация, когда производится отчуждение малой доли, которую выделить в натуре невозможно, но новые собственники, приобретшие ее, соответственно, приобретают право пользования жилым помещением. Возникают парадоксальные ситуации, когда «одаряемые» приобретают долю в однокомнатной квартире, регистрируются на этом основании в данной квартире и требуют предоставления возможности проживания там. При этом выделение доли жилого помещения в данной ситуации, естественно, невозможно. Как известно, при невозможности выделения доли в натуре ГК РФ допускает возможность выплаты компенсации собственнику малой доли.

Согласно п.4 ст. 252 ГК РФ «выплата участнику долевой собственности осталь-

ными собственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре допускается с его согласия. В случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена, и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию» [6].

Доказать отсутствие существенного интереса в использовании общего имущества достаточно сложно, так как «профессиональные соседи» приобретают малые доли и вселяются в жилое помещение, как правило, с намерением фактического захвата жилья целиком. Определенную ясность в этот вопрос внес Верховный суд РФ, подтвердив, что объектами жилищных прав могут быть только изолированные жилые помещения: дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната, [7] и при невозможности выделения доли жилого помещения в натуре «отсутствует реальная возможность использования для проживания приходящейся на долю собственника малой доли жилой площади в квартире» [8]. Тем не менее на законодательном уровне данная позиция правоприменителей не закреплена.

Исходя из анализа материалов судебной практики, представляется целесообразным ввести ограничение по распоряжению долей в праве собственности на жилое помещение, касающееся субъектного со-

става договора дарения, а именно: ограничить круг участников договора дарения только лицами, проживающими либо имеющими право проживать в данном жилом помещении, если иное не предусмотрено соглашением собственников.

Таким образом, представляется целесообразным дополнить ст. 292 ГК РФ словами следующего содержания: «Отчуждение доли жилого помещения, лицам, не проживающим и не имеющим права на проживание в жилом помещении, в котором проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся членами семьи собственника данного жилого помещения, может допускаться только при наличии согласия проживающих в жилом помещении лиц, включая законных представителей несовершеннолетних, и с согласия органов опеки и попечительства, если при этом не нарушаются права и законные интересы указанных лиц». При этом понятие «отчуждение» включает в себя не только куплю-продажу, но и дарение, и залог доли жилого помещения, и, соответственно, необходимо внесение дополнений в статьи ГК РФ, регулирующие договор дарения и залога недвижимости. Подобное ограничение направлено на недопущение фактической легитимизации притворной сделки дарения доли жилого помещения, в противном случае ситуации с вселением нежелательных «соседей» будут неизбежно повторяться.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданское право: т. 2. отв. ред. Е.А. Суханов. 3-е изд., перераб. и доп. М: Волтерс Клувер, 2005. 496 с.
2. М.Г. Пискунова и Е.А. Киндеева. Недвижимость. Права и сделки. 3-е издание, дополненное и переработанное. М.: Юрайт, 2007. 944с.
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 (часть I). Ст. 7627.
4. Карпухин Д. Договор дарения жилого помещения: анализ правоприменительных аспектов проблемы // Жилищное право. 2012. №10.
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 (ред. от 28.06.2021) // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. №1 (часть I). Ст. 14
6. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 01.07.2021) // Собрание законодательства РФ. 1994. №32. Ст. 3302

7. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 03.12.2013 № 4-КГ13-32 // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации, август 2014. №8.
8. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 (ред. от 28.06.2021) // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. №1 (часть I). Ст. 14.

## REFERENCES (TRANSLITERATED)

1. Grazhdanskoe pravo: t. 2. otv. red. E.A. Suhanov. 3-e izd., pererab. i dop. M: Volters Kluver, 2005. 496 s.
2. M.G. Piskunova i E.A. Kindeeva. Nedvizhimost'. Prava i sdelki. 3-e izdanie, dopol-nennoe i pererabotannoe. M.: Jurajt, 2007. 944s.
3. Federal'nyj zakon ot 30.12.2012 № 302-FZ (red. ot 04.03.2013) «O vnesenii izmenenij v glavy 1, 2, 3 i 4 chasti pervoj Grazhdanskogo kodeksa Rossijskoj Federacii» // Sobranie zakonodatel'stva RF. 31.12.2012. № 53 (chast' I). St. 7627.
4. Karpuhin D. Dogovor darenija zhilogo pomeshhenija: analiz pravoprimeritel'nyh aspektov problemy // Zhilishhnoe pravo. 2012. №10.
5. Zhilishhnyj kodeks Rossijskoj Federacii ot 29.12.2004 (red. ot 28.06.2021) // Sobranie zakonodatel'stva RF. 03.01.2005. №1 (chast' I). St. 14
6. Grazhdanskij kodeks RF (chast' pervaja) ot 30.11.1994 №51-FZ (red. ot 01.07.2021) // So-branie zakonodatel'stva RF. 1994. №32. St. 3302
7. Opredelenie SK po grazhdanskim delam Verhovnogo Suda RF ot 03.12.2013 № 4-KG13-32 // Bjul'leten' Verhovnogo Suda Rossijskoj Federacii, avgust 2014. №8.
8. Zhilishhnyj kodeks Rossijskoj Federacii ot 29.12.2004 (red. ot 28.06.2021) // Sobranie zakonodatel'stva RF. 03.01.2005. №1 (chast' I). St. 14.

Поступила в редакцию 08.05.2022.  
Принята к публикации 13.05.2022.

---

*Для цитирования:*

Аман Арман Проблемы правового регулирования договора дарения жилого помещения (доли жилого помещения) // Гуманитарный научный вестник. 2022. №5. С. 148-153. URL: <http://naukavestnik.ru/doc/2022/05/Aman.pdf>