

УДК 347**К вопросу о договоре дарения доли недвижимого имущества
по гражданскому праву: анализ судебной практики****Соколова Светлана Вячеславовна**

Преподаватель,
кафедра гражданского и административного судопроизводства,
Восточно-Сибирский филиал,
Российский государственный университет правосудия,
664011, Российская Федерация, Иркутск, ул. Ленина, 3:
e-mail: svetlanasokolova-65@mail.ru

Аннотация

Актуальность статьи заключается в пробелах российского законодательства в отношении заключения договора дарения недвижимого имущества. Хотя данная сделка является безвозмездной и свободной в решении дарителя одаряемому, при таких сделках нередко нарушается баланс интересов и гражданских прав собственников, имеющих свои доли и проживающих в данном жилом помещении. Проведен анализ материалов судебной практики по основаниям и правовым последствиям оспаривания договоров дарения. Сформулирован вывод о том, что сделка договора дарения часто представляет собой прикрытую сделку договора купли-продажи. Предложен проект усовершенствования законодательства в отношении процедуры сделок с договором дарения, который урегулирует баланс интересов совладельцев, уменьшит судебные споры в отношении жилых помещений, защитит интересы лиц и ликвидирует нарушение законодательства при заключении договоров дарения на недвижимое имущество.

Для цитирования в научных исследованиях

Соколова С.В. К вопросу о договоре дарения доли недвижимого имущества по гражданскому праву: анализ судебной практики // Вопросы российского и международного права. 2024. Том 14. № 11А. С. 302-307.

Ключевые слова

Договор дарения, гражданское право, незначительная доля в жилом помещении, нотариус, даритель, одаряемый, баланс интересов, прикрытая сделка.

Введение

Рассматривая реальный договор дарения недвижимости (в данной статье мы будем говорить об отчуждении доли в жилом помещении) как сделку между дарителем и одаряемым, можно отметить такие моменты, как подарок который не требует согласованности с третьими лицами, однако обращаясь к судебной практики можно обнаружить не мало споров о признании договора дарения недействительным, или признании такого договора мнимой сделкой под предлогом продажи доли без уведомления сособственников.

Обращаясь к Гражданскому Кодексу Российской Федерации, а именно к главе 32 мы видим, что при безвозмездно передаваемом в дар имуществе даритель не обязан уведомлять сособственников имеющих в жилом помещении свои доли, которые в свою очередь могли бы выкупить отчуждаемую долю, но по каким то причинам даритель решает передать в дар долю постороннему лицу никогда не проживающем в данном жилом помещении и не являющимся родственником дарителя.

Основное содержание

Ст. 576 ГК РФ «Ограничения дарения» в п.2 отсылает к ст. 253 ГК РФ «владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности», где по смыслу данной статьи видим, что сделки без уведомления остальных участников могут быть признаны недействительными по мотивам отсутствия у участника, совершившего сделку, необходимых полномочий только в случае, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об этом, но речь здесь идет об общем имуществе при продаже, но не в отношении договора дарения.

Не маловажным фактором является и то, что при заключении договора дарения даритель и одаряемый обращаются к нотариусу, который в свою очередь, не смотря на то, что в квартире имеются зарегистрированные граждане, не уполномочен проверять такую информацию как: наличие родственных связей между сторонами сделки, имеются ли сособственники с приоритетным правом выкупа доли, и наконец почему даритель дарит свою долю стороннему лицу [Верховный Суд РФ, 2022; Батиевская, Келехсаева, Ситихова, Фомин, 2023].

Рассматривая и анализируя судебную практику, наблюдаются многочисленные споры граждан по оспариванию таких сделок [Верховный Суд РФ, 2022; Постановление 13 ААС, 2022; АС Забайкальского края, 2023; АС Санкт-Петербурга и Ленинградской области, 2023], так как часто, данный договор является прикрытой сделкой договора купли продажи, и в данном случаи доказать нарушение прав совладельцев жилого помещения на выкуп доли продавца, практически не возможно, так как даритель парирует тем, что «кому хочу тому дарю», или просто из вредности либо имеющихся враждебных отношений между совладельцами и продавцом, чтобы не уведомлять сособственников решает оформить договор дарения.

Сложность доказывания прикрытой сделки договора купли продажи под договором дарения проявляется в доказательственных фактах, так как ни одна из сторон договора не признает совершенную сделку притворной, мошеннические схемы с долями в жилых помещениях распространены и популярны, и в первую очередь страдают от таких схем совладельцы квартиры продавца.

Несомненно, большим законодательным пробелом является не уведомление дарителем доли остальных сособственников, которые в большей части нуждаются в жилом помещении, в котором даритель, отчуждая свою долю не испытывает нужды.

Обращаясь к судебной практике, решение суда первой инстанции дело № 2- 1456/2023 г. Черемхова Иркутской области [Решение № 2-1456/2023, 2023, [www...](#)], судом было вынесено решение в удовлетворении исковых требований истца к ответчику о признании договора дарения недействительным, применении последствий недействительности сделки - отказать.

Сложность данного судебного разбирательства заключалось в обманных действиях психологических манипуляциях ответчика, и в доверительных отношениях истца к стороне. Путем обманного внушения, ответчик завладел квартирой согласно договора дарения, о чем истец в силу своего преклонного возраста, даже не подозревала, что лишилась единственного своего жилья.

В своих исковых требованиях истец просила суд удовлетворить требования в полном объеме.

Заслушав стороны суд пришел к выводу что истец при подписании договора дарения квартиры, понимала значение своих действий и могла ими руководить, в связи с чем требования истца не подлежат удовлетворению, хотя истец и ссылалась на то, что в момент заключения договора она не понимала значения действий и не могла руководить ими, с учетом положений ч. 1 ст. 79 ГПК РФ, но назначенная судом амбулаторная судебно-психиатрическая экспертиза показала, что хоть и были отклонения в здоровье на момент подписания договора дарения, в общем состояние истца удовлетворительно, это заключалось в активности ее жизненных факторов, самостоятельной оплаты коммунальных услуг, уход за собой и другое, и данное заключение экспертов суд принял в качестве достоверного и допустимого доказательства. Результат рассмотрения и разрешения по существу: истец, пожилая женщина осталась без жилья. Анализируя следующее решение суда первой инстанции г. Самара дело № 2-4389/2023, о признании договора дарения недействительным и признании права собственности тоже оставлено без удовлетворения [Решение № 2-4387/2023, 2023, [www...](#)].

В данном деле истцом случайно было обнаружено, что собственником ее дома является чужой человек, который получил дом по договору дарения. Отец супруга истицы, оказывая давление на сына, вынудил его выписать доверенность на продажу или дарение дома, и по доверенности передал жилое имущество по договору дарения иностранному лицу.

Доводы истца и возражение против совершенной сделки, отсутствие нотариального согласие на совершение договора дарения, имущественную ценность, что создает угрозу ее безвозвратной утраты, судом не были учтены, суд мотивировал тем, что при совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов предполагается, что он действует с согласия другого супруга, и более того данное спорное недвижимое имущество было приобретено до заключения брака между истцом и ответчиком, следовательно оно не является совместно нажитым имуществом и нотариальное согласие истца на его отчуждение не требовалось, в связи с этим суд признал несостоятельным довод истца о том, что при заключении договора дарения не было получено ее нотариальное согласие как супруги дарителя.

Учитывая все обстоятельства, исследовав все представленные сторонами доказательства и дав им правовую оценку в соответствии с требованиями гражданского процессуального закона, суд пришел к выводу о том, что оспариваемая сделка не может быть признана недействительной по приведенным истцом основаниям [Решение № 2-4387/2023, 2023, [www...](#)].

Отсутствие уведомления совладельцев о заключении договора дарения с третьими лицами, всегда будет нарушать баланс интересов собственников. Учитывая эти обстоятельства

необходимо совершенствовать законодательство в отношении заключения договора дарения имущества посторонним лицам.

Заключение

Совершенствование гл. 32 Гражданского кодекса РФ требует такие дополнения как: obligation сторон при заключении договора дарения уведомлять заинтересованных лиц нуждающихся и проживающих в данном жилом помещении о своих намерениях подарить долю, во избежание нарушения баланса интересов сторон, и защиты гражданских прав лиц имеющих право на выкуп доли.

Так же необходимо дополнение гл. 59 Гражданского кодекса РФ о последствиях причинения вреда вследствие недобросовестной мнимой или прикрытой сделки связанной с недостатками возникающими при передачи доли постороннему лицу не относящемуся к числу собственников, где даритель, зная что нарушаются права собственников, не уведомляет их об одаряемом.

Признание таких сделок оспоримыми, явно указывают на нарушение прав и охраняемых законом интересов лиц, оспаривающих сделку, влекущие неблагоприятные для собственников последствия, а именно лишение возможности на комфортное проживание, и более того таким гражданам приходится терпеть ненужное соседство, а в силу юридической неграмотности приходится терпеть давление от нового собственника или же продавать свои доли.

В основы законодательства Российской Федерации о нотариате целесообразно внести нормы права о необходимости уведомления собственников об отчуждении доли по договору дарения, приложении копии такого уведомления к заключаемому между сторонами договору дарения.

Указанные доводы в обоснование внесения дополнений и изменений в действующее законодательство Российской Федерации в отношении договора дарения позволят обрести баланс интересов собственников, уменьшат судебные споры, следовательно, в будущем интересы указанных лиц будут защищены, ликвидируются заключаемые с нарушением законодательства притворные сделки.

Библиография

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (посл. ред.) [Электронный ресурс]. https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (посл. ред.) [Электронный ресурс]. https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/
3. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (посл. ред.) [Электронный ресурс]. https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/
4. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 11.04.2022 по делу № А56-131942/2018 [Электронный ресурс]. Судебные и нормативные акты Российской Федерации. <https://sudact.ru/vsrf/doc/An7V5dqCTrbQ/>
5. Постановление 13 ААС от 17.06.2022 по делу № А56-133457/2019 [Электронный ресурс]. Судебные и нормативные акты Российской Федерации. <https://sudact.ru/arbitral/doc/ldcs24IQNzdR/>
6. Решение АС Забайкальского края от 8 сентября 2023 г. по делу № А78-10301/2021 [Электронный ресурс]. Судебные и нормативные акты Российской Федерации. <https://sudact.ru/arbitral/court/reshenya-as-zabaikalskogo-kraia/>
7. Решение АС Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 15.11.2023 г. по делу № А56-91212/2023 [Электронный ресурс]. Судебные и нормативные акты Российской Федерации. <https://sudact.ru/arbitral/doc/9e15XDSOQlo8/>
8. Решение № 2-1456/2023 2-1456/2023~М-1178/2023 М-1178/2023 от 26.12. 2023 по делу № 21456/2023

- [Электронный ресурс]. <https://sudact.ru/regular/doc/w6lBlxZQKsdq/>
9. Решение № 2-4387/2023 2-4387/2023~М-3669/2023 2-4389/2023 М-3669/2023 от 25.12.2023 по делу № 2-4387/2023 [Электронный ресурс]. Судебные и нормативные акты Российской Федерации. https://sudact.ru/regular/doc/1gDyNAif9ngt/?page=2®ular-court=®ular-date_from=®ular-case_doc=®ular-lawchunkinfo=®ular-workflow_stage=®ular-date_to=®ular-area=®ular-txt=О+признании+договора+дарения+не+действительным&_=1719927199740®ular-judge=&snippet_pos=66#snippet
10. Право и экономическое развитие: актуальные вопросы: Монография / В.Б. Батиевская, М.В. Келехсаева, Т.Е. Ситихова [и др.]; Гл. редактор Э.В. Фомин. – Чебоксары: ООО «Издательский дом «Среда», 2023. – 196 с.
11. Новикова, Н. Ю. О методическом подходе к оценке кредитного риска корпоративного заемщика / Н. Ю. Новикова, О. В. Котова, О. А. Воротилова // Вестник Алтайской академии экономики и права. – 2023. – No 11-3. – С. 437-441
12. Новикова, Н. Ю. Развитие банковского корпоративного андеррайтинга в условиях нестабильности / Н. Ю. Новикова, О. В. Котова // Основы экономики, управления и права. – 2022. – No 3(34). – С. 20-24. – DOI 10.51608/23058641_2022_3_20. – EDN EMFKJR.
13. Мещерягина, В. А. Злоупотребление правом на обращение: современное состояние и перспективы правового противодействия / В. А. Мещерягина, А. С. Морозова, М. Н. Вилачева // Юридическая наука и практика. – 2019. – Т. 15, No 2. – С. 111-116. – DOI 10.25205/2542-0410-2019-15-2-111-116. – EDN BIRVAR

On the Issue of the Donation Agreement for a Share of Real Estate under Civil Law: Analysis of Judicial Practice

Svetlana V. Sokolova

Lecturer, Department of Civil and Administrative Proceedings,
East Siberian Branch,
Russian State University of Justice,
664011, 3 Lenin str., Irkutsk, Russian Federation;
e-mail: svetlanasokolova-65@mail.ru

Abstract

The relevance of the article lies in the gaps in Russian legislation regarding the conclusion of a donation agreement for real estate. Although this transaction is gratuitous and freely decided by the donor in favor of the donee, such transactions often violate the balance of interests and civil rights of co-owners who have their shares and reside in the given residential premises. An analysis of judicial practice materials on the grounds and legal consequences of challenging donation agreements has been conducted. It is concluded that the donation agreement often serves as a disguised sale and purchase agreement. A draft proposal for improving legislation regarding the procedure for transactions involving donation agreements is presented. This proposal aims to regulate the balance of interests of co-owners, reduce litigation over residential premises, protect the interests of individuals, and eliminate violations of the law when concluding donation agreements for real estate.

For citation

Sokolova S.V. (2024) K voprosu o dogovore daroleniya doli nedvizhimogo imushchestva po grazhdanskomu pravu: analiz sudebnoy praktiki [On the Issue of the Donation Agreement for a Share of Real Estate under Civil Law: Analysis of Judicial Practice]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 14 (11A), pp. 302-307.

Keywords

Donation agreement, civil law, minor share in residential premises, notary, donor, donee, balance of interests, disguised transaction.

References

1. Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' pervaya) ot 30.11.1994 № 51-FZ (posl. red.) [Elektronnyi resurs]. (n.d.). https://www.consultant.ru/document/consdocLAW_5142/ [Civil Code of the Russian Federation (Part One) of November 30, 1994, No. 51-FZ (latest edition) [Electronic resource].]
2. Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' vtoraya) ot 26.01.1996 № 14-FZ (posl. red.) [Elektronnyi resurs]. (n.d.). https://www.consultant.ru/document/consdocLAW_9027/ [Civil Code of the Russian Federation (Part Two) of January 26, 1996, No. 14-FZ (latest edition) [Electronic resource].]
3. Osnovy zakonodatel'stva Rossiiskoi Federatsii o notariate (utv. VS RF 11.02.1993 № 4462-1) (posl. red.) [Elektronnyi resurs]. (n.d.). https://www.consultant.ru/document/consdocLAW_5142/ [Fundamentals of Legislation of the Russian Federation on Notaries (approved by the Supreme Court of the Russian Federation on February 11, 1993, No. 4462-1) (latest edition) [Electronic resource].]
4. Opredelenie Verkhovnogo Suda Rossiiskoi Federatsii ot 11.04.2022 po delu № A56-131942/2018 [Elektronnyi resurs]. (2022). Sudebnye i normativnye akty Rossiiskoi Federatsii. <https://sudact.ru/vsrf/doc/An7V5dqCTrbQ/> [Determination of the Supreme Court of the Russian Federation of April 11, 2022, in case No. A56-131942/2018 [Electronic resource].]
5. Postanovlenie 13 AAS ot 17.06.2022 po delu № A56-133457/2019 [Elektronnyi resurs]. (2022). Sudebnye i normativnye akty Rossiiskoi Federatsii. <https://sudact.ru/arbitral/doc/ldcs24IQNzdR/> [Resolution of the 13th Appellate Court of June 17, 2022, in case No. A56-133457/2019 [Electronic resource].]
6. Reshenie AS Zabaikalskogo kraia ot 8 sentyabrya 2023 g. po delu № A78-10301/2021 [Elektronnyi resurs]. (2023). Sudebnye i normativnye akty Rossiiskoi Federatsii. <https://sudact.ru/arbitral/court/reshenya-as-zabaikalskogo-kraia/> [Decision of the Arbitration Court of the Zabaikal Territory of September 8, 2023, in case No. A78-10301/2021 [Electronic resource].]
7. Reshenie AS Sankt-Peterburga i Leningradskoi oblasti ot 15.11.2023 g. po delu № A56-91212/2023 [Elektronnyi resurs]. (2023). Sudebnye i normativnye akty Rossiiskoi Federatsii. <https://sudact.ru/arbitral/doc/9e15XDSOQlo8/> [Decision of the Arbitration Court of St. Petersburg and Leningrad Region of November 15, 2023, in case No. A56-91212/2023 [Electronic resource].]
8. Reshenie № 2-1456/2023 ot 26.12.2023 po delu № 21456/2023 [Elektronnyi resurs]. (2023). <https://sudact.ru/regular/doc/w6lBlxZQKsdq/> [Decision No. 2-1456/2023 of December 26, 2023, in case No. 21456/2023 [Electronic resource].]
9. Reshenie № 2-4387/2023 ot 25.12.2023 po delu № 2-4387/2023 [Elektronnyi resurs]. (2023). Sudebnye i normativnye akty Rossiiskoi Federatsii. <https://sudact.ru/regular/doc/1gDyNAif9ngt/?page=2regular-court=regular-datefrom=regular-casedoc=regular-lawchunkinfo=regular-workflowstage=regular-dateto=regular-area=regular-txt=O+признании+договора+дарения+недействительным=1719927199740regular-judge=snippetpos=66#snippet> [Decision No. 2-4387/2023 of December 25, 2023, in case No. 2-4387/2023 [Electronic resource].]
10. Pravo i ekonomicheskoe razvitie: aktual'nye voprosy: Monografiia / V.B. Batievskaya, M.V. Kelekhsaeva, T.E. Sitokhova [i dr.]; Gl. redaktor E.V. Fomin. – Cheboksary: OOO «Izdatel'skii dom «Sreda», 2023. – 196 s. [Law and Economic Development: Current Issues: Monograph / V.B. Batievskaya, M.V. Kelekhsaeva, T.E. Sitokhova [et al.]; Chief Editor E.V. Fomin. – Cheboksary: LLC "Publishing House "Sreda", 2023. – 196 p.]
11. Novikova, N. Yu. On the methodological approach to assessing the credit risk of a corporate borrower / N. Yu. Novikova, O. V. Kotova, O. A. Vorotilova // Bulletin of the Altai Academy of Economics and Law. - 2023. - No. 11-3. - P. 437-441
12. Novikova, N. Yu. Development of banking corporate underwriting in conditions of instability / N. Yu. Novikova, O. V. Kotova // Fundamentals of Economics, Management and Law. - 2022. - No. 3 (34). - P. 20-24. - DOI 10.51608/23058641_2022_3_20. - EDN EMFKJR.
13. Meshcheryagina, V. A. Abuse of the right to appeal: current state and prospects for legal counteraction / V. A. Meshcheryagina, A. S. Morozova, M. N. Vilacheva // Legal Science and Practice. - 2019. - Vol. 15, No. 2. - P. 111-116. - DOI 10.25205/2542-0410-2019-15-2-111-116. - EDN BIRVAR