***Чорномидз Юлия Николаевна,***

*Преподаватель кафедры теории и истории государства и права*

*ФГБОУ ВО «Кубанский государственный университет»*

***Chornomidz Yuliya Nikolaevna,***

*Lecturer**of the Department of Theory and History of State and Law*

*Kuban State University*

**НЕКОТОРЫЕ Особенности ограничения и запрещения дарения объектов недвижимого имущества**

**PECULIARITIES OF LIMITATION AND PROHIBITION OF GIVING OBJECTS OF REAL ESTATE**

**Ключевые слова:** объекты недвижимого имущества, договор дарения, безвозмездная сделка, обещание дарения, государственная регистрации права собственности.

**Аннотация:** статья посвящена особенностям заключения договора дарения объектов недвижимого имущества,наиболее актуальным вопросам ограничения дарения совместной собственности и дарения имущества, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении, а также иным основаниям для ограничения и запрещения дарения.

**Keywords:** objects of real estate, a gift agreement, a free transaction, a promise of donation, state registration of the right of ownership.

**Abstract:** The article is devoted to the peculiarities of concluding a contract for the donation of real estate, the most topical issues of limiting the granting of joint property and donating property in economic management or operational management, as well as other grounds for restricting and prohibiting donation.

Дарение объектов недвижимости занимает значительное место среди сделок с недвижимостью, особенно между физическими лицами, являющимися близкими родственниками. Оборот недвижимости внутри семьи обусловлен, в том числе отсутствием налогообложения для сторон сделки.

Прижизненное дарение, в том числе между близкими родственниками, зачастую подменяет собой институт завещания, так как фактически объект недвижимости (в основном жилое помещение) не переходит во владение и пользование одаряемого.

Также весьма популярным до недавнего времени были договоры дарения доли земельного участка, расположенного под малоэтажным домом для двух и более семей. В таком случае квартира, как правило, находится в индивидуальной собственности, а земельный участок в общей долевой. При продаже квартиры собственники для удобства использовали инструмент дарения доли земельного участка с целью ухода от преимущественного права покупки доли.

Описанные и другие случаи говорят об использовании мнимого или притворного договора дарения недвижимости.

Такое положение дел повышает актуальность темы ограничения и запрещения дарения, а также особенностей заключения договора дарения представителем правообладателя. Законодательное закрепление данных институтов повышает эффективность гражданского оборота недвижимости, пристальное внимание правоприменителя к указанным нормам и институтам и их неукоснительному соблюдению способствует формированию значительной судебной практики по данному вопросу, защите гражданских прав добросовестных участников гражданского оборота.

По своим характеристикам договор дарения является односторонним, безвозмездным, как правило, реальным, то есть с передачей дара (недвижимости в настоящем случае). Консенсуальным договор дарения может быть только в случае обещания дарения. Предметом договора дарения могут быть вещи, в том числе недвижимое имущество, деньги, ценные бумаги, имущественные права, предоставляемые одаряемому, а также освобождение последнего от имущественных обязанностей.

Общей особенностью для всех видов договора дарения является то, что в отношении некоторых субъектов гражданского права законодательством установлены запрещения и ограничения и запрещения дарения (575-576 ГК РФ). Абсолютные законодательные запреты дарения являются одной из форм ограничения дарения. В статье кодекса, посвященной запрещению дарения, также предусматривается возможность дарения при наличии согласия (одобрения) третьего лица.

Наиболее актуальными для сделок с недвижимостью являются случаи ограничения дарения совместной собственности и дарения недвижимого имущества, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении. Реже при сделках с недвижимостью применяются правила об ограничении дарения путем уступки прав требования на недвижимое имущество и иные случаи.

Начнем анализ законодательных ограничений дарения недвижимости с субъектов. Круг субъектов на стороне одаряемого ограничивается гражданами, лечебными, воспитательными учреждениями, учреждениями социальной защиты и другими аналогичными учреждениями, благотворительными, научными и учебными учреждениями, фондами, музеями и другими учреждениями культуры, общественными и религиозными организациями, а также публично-правовыми субъектами. Субъектами дарения не могут выступать коммерческие организации, для этого существуют специализированные некоммерческие юридические лица, участвующие в договорах пожертвования. При анализе п. 2 ст. 582 ГК РФ мы увидим, что законодатель не указал специально обязательное согласие или разрешение кого-либо на принятие пожертвования. Но тогда возникает вопрос: если назначение пожертвования противоречит цели деятельности учреждения, то разве не может оно отказаться от принятия имущества? На наш взгляд, может. Такой ответ мы связываем с тем, что договор дарения, разновидностью которого является договор пожертвования, является двусторонней сделкой, для совершения которой требуется согласие одаряемого на приобретение дара. В.В. Витрянский при рассмотрении данной проблемы считает, что законодатель путем установления положения, закрепленного в п. 2 ст. 582 ГК, исходит из того, что здесь не требуется никакого разрешения со стороны определенных властных органов на получение дара[[1]](#endnote-1). Особенностью договора дарения, в том числе и договора пожертвования, по отношению к учреждениям является то, что предмет договора поступает не в оперативное управление учреждения, а в самостоятельное распоряжение. Деятельность, направленная на получение доходов, охватывает и эти случаи получения имущества[[2]](#endnote-2).

Не допускается законодательно дарение работникам лечебных, воспитательных учреждений, учреждений социальной защиты и других аналогичных учреждений гражданами, находящимися в них на лечении, содержании или воспитании, супругами и родственниками этих граждан (п. 2 ст. 575 ГК РФ). Во избежание прикрытием дарением коррупционной составляющей. По общему правилу законные представители совершают от имени представляемых гражданско-правовые сделки, но договор дарения отличает та особенность, что его результатом является умаление имущества подопечного без всякой компенсации. С учетом социальной значимости незащищенной категории населения, законодатель счел необходимым запретить совершение подобных сделок вообще, а не только поставить их заключение под контроль органов опеки и попечительства, как это имеет место в отношении других сделок, выходящих за пределы бытовых и направленных на уменьшение имущества подопечных малолетних или признанных недееспособными лиц. Закон не запрещает малолетним и недееспособным лицам выступать субъектами договора дарения, но исключительно в качестве одаряемого.

С целью защиты интересов «слабой» части населения законодатель предусмотрел запрет дарения, в том числе недвижимого имущества, недееспособными и малолетними гражданами их законными представителями. Такое дарение считается ничтожным в силу ст. 168 ГК РФ. А если законный представитель осуществляет дарение недвижимого имущества от своего имени, хотя оно принадлежит малолетнему или недееспособному, то такое дарение будет рассматриваться как распоряжение неуправомоченного лица. Однако ввиду государственной регистрации недвижимого имущества сложно представить такую сделку на практике.

С распространением использования материнского (семейного) капитала для приобретения недвижимого имущества с целью улучшения жилищных условий детей. Так например, если имущество было приобретено с использованием материнского (семейного) капитала, то оно должно быть распределено в долях на детей. В последствие родители желают поменять жилое помещение, в том числе с использованием конструкций договоров купли-продажи, мены, дарения. Однако, дарение от имени несовершеннолетних граждан запрещено и не может быть использовано в таком случае. Квартиру, дом, собственниками которых являются несовершеннолетние, можно лишь продать или отчуждать по возмездному договору мены с предоставлением равнозначного или лучшего жилого помещения по сравнению с отчуждаемым. Такие сделки находятся под контролем органов опеки.

Иные запрещения дарения по субъектам сделки связаны с профессиональной деятельностью сторон сделки. Запрещено выступать субъектами договора дарения на стороне одаряемого государственным служащим и служащим органов муниципальных образований, если имущество в дар передается в связи с их должностным положением или в связи с исполнением ими служебных обязанностей.

Особое внимание следует обратить на недопустимость заключения договора дарения, предусматривающего передачу дара недвижимого имущества после смерти дарителя, как это предусмотрено в п. 3 ст. 572 ГК РФ. Низкая юридическая грамотность населения приводит к неразличию гражданами правовых последствий договора дарения и оформления завещания. Одним из условий действительности договора дарения недвижимости является передача дара одаряемому, которая не ставится в зависимость от факта смерти дарителя. В том случае, если условием передачи дара (недвижимости) одаряемому является смерть дарителя, такой договор также является ничтожным и в отношении подобного «даримого имущества» действует режим наследуемого имущества, предусмотренный нормами гражданского законодательства о наследовании[[3]](#endnote-3).

Невозможна также государственная регистрация договора дарения и права собственности одаряемого после смерти дарителя, даже в случае нотариально удостоверенного договора. Если при жизни дарителя переход права на недвижимость не был зарегистрирован, это имущество не принадлежит одаряемому и должно быть включено в наследственную массу скончавшегося дарителя. Напомним, что заявления о регистрации должны быть поданы обеими сторонами - дарителем и одаряемым[[4]](#endnote-4). В практике мы встречались с нарушением указанного запрещения и наступлении некого правового вакуума. Так гражданин заключил договор долевого участия в строительстве и предоставил нотариальную доверенность с правом регистрации права собственности супруге. До подписания акта приема-передачи гражданин умер. Однако лицо по недействительной доверенности подало документы на регистрацию права собственности за умершим, не уведомив об этом регистратора. Право собственности было зарегистрировано за умершим после его смерти и соответственно не вошло в наследственную массу, так как согласно нормам ст. 1112 ГК РФ в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности, а днем открытия наследства считается день смерти.

В связи с темой настоящей статьи будет рассмотрена сама возможность и порядок дарения юридическими лицами недвижимого имущества. Участие учреждений и унитарных предприятий в гражданском обороте ограничивается целым рядом правил о совершении сделок и иных юридически значимых действий с согласия собственника. Ограничение возможности совершать важные юридически значимые действия согласием собственника имущества является конституирующим признаком правосубъектности названных лиц и одновременно свидетельствует о серьезно ограниченной автономии воли организаций несобственников[[5]](#endnote-5). Для всех унитарных предприятий, как основанных на праве хозяйственного ведения, так и на праве оперативного управления, решения единоличного исполнительного органа по целому ряду вопросов образуют должные юридические последствия лишь при наличии согласия собственника.

Унитарные предприятия с правом хозяйственного ведения с согласия собственника осуществляют: распоряжение недвижимым имуществом (абз. 1 п. 2 ст. 295 ГК РФ; п. 2 ст. 18 Закона об Унитарных предприятиях[[6]](#endnote-6)). Так и дарение вещей осуществляется с согласия собственника. При отсутствии такого предварительного согласия или последующего одобрения сделка будет являться оспоримой согласно п. 9 Постановления Пленума ВС РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»[[7]](#endnote-7). Такие сделки могут признаны недействительными при предъявлении иска самим предприятием или же собственником имущества.

В отношении казенного предприятия в силу п. 1 ст. 297 ГК РФ действует аналогичное правило о невозможности распорядиться недвижимым имуществом, а также любым другим имуществом, закрепленным за ним на праве оперативного управления, без согласия собственника. Что касается учреждений, владеющих имуществом на праве оперативного управления, то для частных учреждений действует правило, закрепленное в п. 1 ст. 298 ГК РФ, согласно которому частное учреждение не вправе распоряжаться закрепленным за ним на праве оперативного управления имуществом, то есть дарение недвижимого имущества, закрепленного за таким юридическим лицом на праве оперативного управления, невозможно, в том числе и с согласия собственника. Дарение недвижимого имущества, находящегося в оперативном управлении государственных или муниципальных учреждений (автономных, бюджетных, казенных), возможно в силу п. 2, 3, 4 ст. 298 ГК РФ с согласия собственника этого имущества. В то же время на основании п. 1 ст. 576 ГК РФ распорядиться с согласия собственника путем дарения, в том числе недвижимым имуществом, может любое юридическое лицо, за которым это имущество закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, если иное не предусмотрено законом. Таким образом, возникает коллизия норм Общей и Особенной части ГК применительно к возможности и порядку дарения частными учреждениями недвижимого имущества[[8]](#endnote-8). С одной стороны, эту коллизию можно было бы однозначно решить в пользу норм общей части ГК, определяющих порядок владения, пользования или распоряжения имуществом, находящимся в оперативном управлении учреждений (ст. 298 ГК РФ), учитывая формулировку п. 1 ст. 576 ГК РФ «если иное не предусмотрено законом». С другой стороны, нормы Особенной части ГК РФ являются по отношению к нормам Общей части специальными и имеют приоритет.

Имеются особенности и при дарении недвижимого имущества, находящегося в общей совместной собственности. При реальном дарении вещи (кроме обещания дарения), которая находится в общей совместной собственности, распоряжение правом собственности на эту вещь может быть осуществлено лишь всеми сособственниками совместно. Поэтому для перенесения этой вещи из общего имущества сособственников в имущество другого лица требуется отчуждательная сделка между всеми сособственниками, с одной стороны, и приобретателем права собственности на эту вещь, с другой стороны[[9]](#endnote-9).

Отчуждательная сделка, которую совершает один из сособственников, имеет силу, если отчуждение происходит с согласия остальных участников совместной собственности. Давая такое согласие, они наделяют его либо полномочием, либо уполномочием на совершение отчуждательной сделки[[10]](#endnote-10). Если сособственник совершает отчуждательную сделку без согласия на нее остальных сособственников и другая сторона сделки не знает об этом, то сделка по прямому предписанию закона вызывает соответствующее ее содержанию правовое последствие: право собственности на вещь переходит от участников совместной собственности к приобретателю (второе предложение п. 3 ст. 253 ГК a contrario). В этом случае закон фиксирует волеизъявление остальных сособственников, направленное на переход права собственности, благодаря чему отчуждение считается совершенным всеми сособственниками совместно. Но если другая сторона отчуждательной сделки знает или должна знать о том, что отчуждение совершается сособственником без согласия на это остальных сособственников, то сделка не влечет желаемое ее сторонами правовое последствие.

С учетом сказанного Крашенниникову Е.А. видится несостоятельность предписания второго предложения п. 3 ст. 253 ГК, которое квалифицирует распоряжение правом совместной собственности, совершенное одним из сособственников без согласия остальных сособственников (о чем известно контрагенту распоряжающегося), как оспоримую сделку. Автор считает, что в отличие от ничтожной сделки оспоримая сделка влечет за собой желаемое правовое последствие. Однако нуждающееся в согласии распоряжение сособственника, как и любая нуждающаяся в согласии сделка, до дачи согласия не имеет силы[[11]](#endnote-11). На практике мы встречаем, что участники долевой собственности недвижимого имущества оформляют нотариальный отказ от преимущественного права покупки доли при ее отчуждении одним из собственников. При дарении доли такого отказа не требуется, так как закон связывает преимущественное право именно с покупкой, а не с безвозмездным приобретением. Дарение доли подменяет собой куплю-продажу, фактически являясь денежной сделкой. Такие сделки будут признанными недействительными по иску лица, чьи права нарушены, то есть другого долевого собственника недвижимости.

Дарение недвижимого имущества может осуществляться представителем только по разовой конкретной доверенности. Такой вывод можно сделать на основании п. 5 ст. 576 ГК РФ, согласно которому доверенность на совершение дарения представителем, в которой не назван одаряемый и не указан предмет дарения, ничтожна[[12]](#endnote-12). Если лицо желает совершить дарение через представителя, то в доверенности, которая оформляет выдачу полномочия представителю, должен быть назван одаряемый и указан предмет дарения. В противном случае выдача полномочия является недействительной (ст. 168 ГК), а сделанное от имени представляемого предоставление - сделкой, совершенной неуполномоченным лицом (ст. 183 ГК).

Ограничения дарения связаны не только с предметом дарения и субъектами договора дарения, но и с его формой.

Статья 574 ГК РФ определяет и форму сделки так: дарение, сопровождаемое передачей дара одаряемому, может быть совершено устно, кроме случаев, установленных законом. Договор дарения недвижимого имущества обязательно предполагает письменную форму и государственную регистрацию в порядке действующего законодательства. Договор по желанию сторон может быть удостоверен нотариально, однако в соответствии с нормами ГК РФ это не является обязательным, кроме дарения доли в праве общей долевой собственности объекта недвижимого имущества. Выбирая нотариальную форму сделки, следует учесть весьма дорогостоящие тарифы на нотариальные действия, связанные с недвижимостью, которые зависят от кадастровой стоимости объекта.

При наличии встречной передачи вещи, либо права, либо встречного обязательства договор не признается дарением. К такому договору применяются правила гражданского законодательства о притворной сделке, то есть договор считается ничтожным и к такому договору применяются нормы ГК о том договоре, который стороны действительно имели в виду.

Обещание безвозмездно передать кому-либо недвижимое имущество в будущем признается договором дарения и связывает обещавшего, если оно совершено в письменной форме и содержит ясно выраженное намерение дарителя безвозмездно передать в будущем конкретную недвижимость одаряемому. Несоблюдение письменной формы подобного обещания (договора) влечет в силу п. 2 ст. 574 ГК РФ его ничтожность. В тексте договора обещания дарения обязательно должны содержаться сведения о конкретном лице, являющемся одаряемым, и указание конкретного предмета дарения. Обещание дарителя подарить все свое недвижимое имущество или часть своего имущества без указания на конкретный предмет дарения признается ничтожным согласно п. 2 ст. 572 ГК РФ.

Как показал анализ норм особый порядок, предусмотренный законодателем для дарения имущества, находящегося в хозяйственном ведении и оперативном управлении, а также обязательное согласие сособственника на отчуждение имущества, находящегося в общей совместной собственности, являются весьма оправданными для поддержания стабильного гражданского оборота. Несоблюдение указанных правил, а равно, как и отсутствие специальной доверенности на дарение, приводит к недействительности (оспоримости сделки), что в свою очередь должно мотивировать участников гражданского оборота на добросовестное поведение. Ограничения и запрещения дарения, связанные с личностным или профессиональным статусом стороны предполагаемой сделки следует толковать с использованием методов телеологического толкования, то есть исходя из целей, которые вкладывал законодатель в эти нормы. В рассматриваемой части, это, безусловно, такие социальные цели как защита малозащищенной категории населения и предотвращение коррупции.

1. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. С. 357 - 358. [↑](#endnote-ref-1)
2. Лескова Ю.Г. Некоторые проблемы участия учреждения в гражданском обороте // Юрист. 2003. № 2. [↑](#endnote-ref-2)
3. Шмелев Р.В. Понятие договора дарения недвижимого имущества // СПС «КонсультантПлюс». [↑](#endnote-ref-3)
4. Терехова Ю.К. Сборник договоров в сфере жилищного права с комментариями // СПС «КонсультантПлюс». [↑](#endnote-ref-4)
5. Болдырев В.А. Согласие собственников имущества на совершение юридически значимых действий учреждениями и унитарными предприятиями // Право и экономика. 2012. № 12. С. 20 - 28. [↑](#endnote-ref-5)
6. О государственных и муниципальных унитарных предприятиях: Федеральный закон от 14.11.2002 № 161-ФЗ // Российская газета. 2002. № 229. [↑](#endnote-ref-6)
7. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 // Российская газета. 2010. № 109. [↑](#endnote-ref-7)
8. Шмелев Р.В. Понятие договора дарения недвижимого имущества // СПС «КонсультантПлюс». [↑](#endnote-ref-8)
9. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая: учебно-практический комментарий (постатейный) / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов и др.; под ред. А.П. Сергеева. М.: Проспект, 2010. 992 с. [↑](#endnote-ref-9)
10. Гражданское право / Под ред. А.П. Сергеева. М., 2009. Т. 3. С. 438. [↑](#endnote-ref-10)
11. Крашенинников Е.А. Сделки, нуждающиеся в согласии // Очерки по торговому праву. Ярославль, 2008. Вып. 15. С. 10 – 11. [↑](#endnote-ref-11)
12. Чефранова Е.А. Государственный регистратор в Российской Федерации: основы профессии. Регистрационные действия: Учебное пособие. М.: Статут, 2006. 432 с. [↑](#endnote-ref-12)