

УДК 347.524

ДАРЕНИЕ КАК ОСНОВАНИЕ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

©*Фарион К. Ю.*, SPIN-код: 2777-5412, ORCID: 0000-0001-8517-8745,
Ростовский государственный экономический университет (РИНХ),
г. Ростов-на-Дону, farion.kseniya@yandex.ru

GOVERNMENT AS THE BASIS OF PURCHASE OF OWNERSHIP RIGHT TO RESIDENTIAL PREMISES

©*Farion K.*, SPIN-code: 2777-5412, ORCID: 0000-0001-8517-8745,
Rostov State University of Economics,
Rostov-on-Don, Russia, farion.kseniya@yandex.ru

Аннотация. В статье исследованы основные проблемные аспекты дарения жилых помещений как основание приобретения права собственности, дана характеристика основных позиций по вопросу сохранения права пользования жилым помещением за дарителем в случае дарения жилого помещения иному лицу, широко освещена проблема нарушения жилищных прав несовершеннолетних при заключении договора дарения. Автором исследован механизм действия нормы, закрепляющей гарантию обеспечения прав несовершеннолетних, приведены рекомендации по устранению законодательных пробелов.

Abstract. In the article the main problematic aspects of the gifting of residential premises as the basis for acquiring property rights are analyzed, the main positions on the issue of preserving the right to use the dwelling space for a donor in the case of donating a dwelling to another person are described, the problem of violation of the housing rights of minors at the conclusion of a gift contract. The author investigates the mechanism of the rule, which fixes the guarantee of ensuring the rights of minors, provides recommendations for the elimination of legislative gaps.

Ключевые слова: право собственности, дарение, жилое помещение, жилищные права.

Keywords: property right, donation, living quarters, housing rights.

Одним из оснований приобретения права собственности на жилое помещение является договор дарения.

Положения о договоре дарения предусмотрены 32 главой ГК РФ (1). Дарение представляет собой безвозмездную сделку, имеющую односторонний характер, поскольку у одной стороны возникает только обязанность, а у другой стороны — право. Договор дарения по большей части является реальным, за исключением обещания в будущем, которое является консенсуальным [1, С.80].

Дискуссионным моментом выступает вопрос сохранения права пользования жилым помещением за дарителем. По общему правилу согласно ст. 292 ГК РФ переход права собственности на жилое помещение к другому лицу влечет прекращение права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника. Однако ч. 4 ст. 31 ЖК РФ (2) предусматривает возможность соглашения по указанному поводу между собственником и бывшим членом семьи.

Следует отметить, что по данной проблеме имеется несколько точек зрения [2, С. 25].

Согласно первой в законодательстве не содержится запрета на включение в договор дарения жилого помещения обременения в виде права пользования, исходя из этого, поскольку обратное не запрещено, условие является допустимым.

В основе второй позиции лежит принцип свободы договора, поэтому такой подход допускает права пользования жилым помещением не только за бывшим собственником-дарителем, но и для других граждан.

Третий подход трактует данное условие как элемент договора безвозмездного пользования, из чего следует, что договор дарения с таким условием будет являться смешанным.

Судебная практика идет по пути признания условия договора дарения о сохранении права пользования жилым помещением дарителем, а также для указанных им граждан (3). Такое условие является существенным условием договора, и считается обременением жилого помещения. Также при совокупности сделок, например в случае, если изначально собственником жилого помещения был заключен договор дарения с другим лицом, которое впоследствии заключило сделку по продаже квартиры иному лицу, первоначальный собственник помещения (даритель) сохраняет право пользования, если указанное условие не претерпело трансформации в последующих сделках.

Правило, предусмотренное п. 2 ст. 292 ГК РФ, содержит оговорку «если иное не предусмотрено законом». Такая оговорка является бланкетной и отсылает к п. 4 ст. 31 ЖК РФ, в котором предусмотрено исключение в случае, если у бывшего собственника жилого помещения нет возможности приобрести или реализовать другим способом свое право на иное жилое помещение ввиду имущественного положения либо других уважительных причин. В таком случае право пользования может быть предоставлено бывшему собственнику на основании решения суда.

При этом следует отметить, что лицо, в отношении которого решается вопрос о пользовании жилой площадью, не должно препятствовать по заселению собственника, а также вести аморальный образ жизни или иным образом создавать трудности при совместном проживании, об этом в частности свидетельствует судебная практика (4).

На практике случаются также ситуации, когда лицо подписавшее договор дарения, пытается оспорить заключение договора в судебном порядке, указывая, что подпись ему не принадлежит. В таком случае данный вопрос разрешается заключением почерковедческой экспертизы, в котором экспертом делаются выводы относительно принадлежности спорной подписи какому-либо лицу.

В случае, когда лицо заключило договор дарения под влиянием существенного заблуждения, обмана, насилия, угроз, либо если гражданин не мог понимать значение своих действий, сделку можно признать недействительной в судебном порядке и применить последствия недействительности такой сделки согласно ст. 167 ГК РФ. Например, решением Ворошиловского районного суда г. Ростова-на-Дону от 25.12.2017 г. по делу № 2-970/2017 (5) договор дарения на доли жилого дома и доли земельного участка, заключенный между истцом и ответчиком, был признан недействительным ввиду результатов судебно-психиатрической экспертизы, которые показали, что истец страдала приобретенным психическим расстройством в виде «сосудистой деменции» и не могла понимать значение своих действий и руководить ими. Таким образом, на основании решения суда была восстановлена запись в ЕГРН о регистрации права собственности истца.

Одним из проблемных аспектов при заключении договора дарения жилых помещений выступает нарушение жилищных прав несовершеннолетних их родителями. П. 4 ст. 292 ГК РФ предусматривает важную гарантию защиты прав несовершеннолетних, а именно,

обязательность согласия органа опеки и попечительства при совершении сделок по отчуждению жилого помещения, если сделки как таковые затрагивают права проживающих в данном жилом помещении несовершеннолетних лиц, оставшихся без попечения родителей.

Однако, механизм правового регулирования, положенный в основу данной нормы несовершенновершен ввиду некорректной формулировки. Ввиду острой актуальности вопроса необходимо расширить смысл указанной нормы и предусмотреть обязательность согласие органов опеки и попечительства не только по отношению к несовершеннолетним под опекой и попечительства, но и по отношению к остальным лицам, имеющим родителей в случае нарушения их прав и законных интересов.

Об указанной необходимости внесения изменений в норму п. 4 ст. 292 ГК РФ свидетельствует судебная практика. Так, например, Определением Верховного суда от 16 апреля 2013 года № 4-КГ13-2 (6) было отказано в удовлетворении требований истца о прекращении права пользования спорным жилым помещением несовершеннолетней и снятия ее с регистрационного учета. По договору дарения истец 20.11.1996 г. подарил 1/3 доли своей матери и 1/3 своему отцу, 12.08.2009 г. собственниками квартира была продана третьему лицу. Договор купли-продажи предусматривал условие о снятии с регистрационного учета жены истца и несовершеннолетней дочери. В данном случае Верховный суд, ссылаясь на Постановление Конституционного суда РФ от 8 июня 2010 г. № 13-П (7), указал, что сделкой купли-продажи квартиры были нарушены права и охраняемые законом интересы несовершеннолетнего ребенка, который права на другое жилое помещение не имеет, постоянно проживает вместе с матерью в спорном жилом помещении. Также судом первой инстанции было учтено, что при заключении сделки купли - продажи спорной квартиры истцу было известно о том, что в квартире зарегистрирована несовершеннолетняя, то есть квартира была обременена правами третьих лиц.

Верховный суд в Определении от 15 октября 2013 г. по делу № 2-3531/12 (8) при пересмотре дела в кассационном порядке отметил грубое нарушение судами материальных и процессуальных норм права, поскольку вопрос о соблюдении жилищных прав несовершеннолетних лиц, проживающих в спорном жилом помещении не был исследован.

Анализ судебной практики по данной проблеме позволяет увидеть, что законодательный пробел п. 4. ст. 292 препятствует своевременной и всесторонней реализации жилищных прав несовершеннолетних лиц при заключении договора дарения их родителями. Суды первой и второй инстанции в случае нарушения прав несовершеннолетних лиц, имеющих родителей, констатируют норму п. 4 ст. 292 ГК РФ и отказывают в восстановлении нарушенного права, более того, некоторые суды и вовсе отмечают, что жилищные права несовершеннолетних не могут являться предметом договора дарения, что является грубейшим нарушением толкования норм права, впоследствии Верховный суд в Определениях в качестве правового основания отмены предыдущих судебных решений отмечает Постановления Конституционного суда ввиду невозможности ссылки на норму Гражданского кодекса, которая должна регулировать сходные отношения.

Таким образом, необходимо изменить формулировку комментируемого пункта статьи и предусмотреть необходимость получения согласия органов опеки и попечительства во всех случаях отчуждения жилого помещения, что особенно касается договоров дарения жилых помещений, если это влечет нарушение жилищных прав несовершеннолетних. Такое изменение способствует ликвидации законодательного пробела и усилению защиты самой нуждаемой категории граждан.

Источники:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в актуальной редакции) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 14.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ в актуальной редакции // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Решение Орджоникидзевского районного суда г. Перми от 7 декабря 2017 г. по делу № 2-2873/2017 // СПС Консультант Плюс.
4. Решение Дзержинского городского суда Нижегородской области от 4 июля 2017 г. по делу № 2-2520/2017 // СПС Консультант Плюс.
5. Решение Ворошиловского районного суда г. Ростова-на-Дону Ростовской области от 25 декабря 2017 г. по делу № 2-970/2017.
6. Определение Верховного суда от 16.04.2013 г. № 4-КГ13-2 // СПС Консультант Плюс
7. Постановление Конституционного Суда РФ от 08.06.2010 N 13-П.: Собрание законодательства РФ. 2010. № 25. Ст. 3246.
8. Определение Верховного суда от 15 октября 2013 г. по делу № 2-3531/12. // СПС Консультант Плюс.

Список литературы:

1. Степанов С. А. Гражданское право. М.: Проспект. 2011. 439 с.
2. Формакидов Д. А. Проблемы правовой квалификации договоров дарения жилого помещения с условием о сохранении права проживания за прежним собственником // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2016. № 11. С. 164-167.

References:

1. Stepanov, S. A. (2011). Civil law. Moscow: Prospekt. 439.
2. Formakidov, D. A. (2016). Problems of legal qualification of contracts of gift of a dwelling premise with a condition on preservation of the right of residing for the former proprietor. *Humanitarian, social and economic and social sciences*, (11). 164-167.

*Работа поступила
в редакцию 22.09.2018 г.*

*Принята к публикации
26.09.2018 г.*

Ссылка для цитирования:

Фарион К. Ю. Дарение как основание приобретения права собственности на жилые помещения // Бюллетень науки и практики. 2018. Т. 4. №10. С. 434-437. Режим доступа: <http://www.bulletennauki.com/farion-k> (дата обращения 15.10.2018).

Cite as (APA):

Farion, K. (2018). Government as the basis of purchase of ownership right to residential premises. *Bulletin of Science and Practice*, 4(10), 434-437. (in Russian).