

ДОГОВОР ДАРЕНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ с правом проживания

Определение понятия договора дарения дано в пункте 1 статьи 572 Гражданского кодекса Российской Федерации: **По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передаёт или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить её от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.**

Договор дарения - это безвозмездная сделка, без каких-либо встречных обязательств и условий. При наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства договор не признаётся дарением и считается притворной сделкой, то есть сделкой, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях. Притворная сделка по своей сути является ничтожной и не порождает никаких правовых последствий.

Часто у дарителей возникает вопрос: возможно ли в договоре дарения включить условие о сохранении за ним права проживания и пользования отчуждаемым жилым помещением? До недавнего времени было много дискуссий по включению такого условия в договор. Мы, нотариусы, отказывали в удостоверении договора дарения с правом проживания дарителя в отчуждаемом жилом помещении, поскольку считали, что это является встречным обязательством со стороны одаряемого (предоставить жилое помещение для проживания).

Данный вопрос стал предметом рассмотрения Верховного Суда Российской Федерации. 5 октября 2021 года Судебной коллегией по гражданским делам Верховного суда Российской Федерации вынесено определение № 18-КГПР21-99-К4, в соответствии с которым суд признал, что условие о сохранении права пользования жилым помещением за дарителем или членами его семьи является действительным. От включения такого условия в договор дарения он не перестаёт быть безвозмездным. Таким образом, пункт договора, в котором указывается условие проживания бывшего собственника-дарителя в квартире после дарения, является действительным. Более того, даритель может указать в договоре условие проживания и других членов семьи, которые были зарегистрированы в жилом помещении на день заключения договора дарения.

Условие сохранения права пользования жилым помещением не может считаться встречным предоставлением обязательства, поскольку это право уже было у дарителя. В последующем при продаже такого жилого помещения условие о сохранении права пожизненного проживания бывшим собственником будет являться обременением отчуждаемого объекта. Поэтому при покупке квартиры (жилого помещения), которая принадлежит продавцу на основании договора дарения, советую покупателю внимательно его прочитать и убедиться, что обременение квартиры в виде сохранения права проживания и пользования бывшим собственником отсутствует.

В соответствии с пунктом 2 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом. **Если в договоре дарения будет прописан пункт, что даритель сохраняет право пожизненного проживания, указанная норма применяться не будет.**

Договор дарения не может быть расторгнут по соглашению сторон. Общие положения отмены дарения предусмотрены статьёй 578 Гражданского кодекса Российской Федерации (Отмена дарения). В частности, даритель в судебном порядке вправе отменить дарение, если одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения. В случае умышленного лишения жизни дарителя одаряемым право требовать в суде отмены дарения принадлежит наследникам дарителя.

Также договор дарения может быть отменён в случае, когда **в договоре содержится условие о том, что даритель вправе отменить дарение в случае, если он переживёт одаряемого.** Это значит, что в случае смерти одаряемого подаренная квартира возвращается дарителю и не входит в состав наследственной массы после умершего дарителя.

Договор дарения может быть оспорен в рамках дела о банкротстве гражданина финансовым управляющим должника-гражданина. Если вы планируете обратиться в установленном законом порядке с заявлением о признании себя банкротом, не следует дарить принадлежащее вам на праве собственности жилое помещение. Как правило, суд признает такую сделку недействительной, жилое помещение войдёт в состав конкурсной массы и на него будет обращено взыскание.

В силу закона нотариат в Российской Федерации призван обеспечивать в соответствии с Конституцией Российской Федерации, конституциями (уставами) субъектов Российской Федерации, Основами законодательства Российской Федерации о нотариате защиту прав и законных интересов граждан. При нотариальном удостоверении сделки нотариус обязательно проводит правовой анализ представленных документов, разъясняет все правовые последствия совершаемой сделки, а также права и обязанности её участников. Кроме того, до заключения договора нотариус даст необходимую квалифицированную консультацию по вопросу оформления и заключения договора дарения жилого помещения. Если вы решили подарить свою квартиру или иное жилое помещение, обязательно посетите нотариальную контору, где вас проконсультирует непосредственно сам нотариус или сотрудник нотариальной конторы.

Шашева Т.Л.

нотариус Сыктывкарского нотариального округа
Республики Коми