

Право пожизненного проживания дарителя как условие в договоре дарения

Аннотация. В статье рассматривается вопрос о возможности включения права пожизненного проживания дарителя в договор дарения недвижимого имущества. Актуальность темы обусловлена большим количеством судебных споров, которые возникают после заключения договора дарения в связи с выселением дарителя из жилого помещения. Среди теоретиков нет единой точки зрения о допустимости включения условия о пожизненном проживании в договор дарения, так как данное условие может быть расценено в качестве встречного предоставления. Ситуация осложняется тем, что право пожизненного проживания не упомянуто ни в Гражданском кодексе, ни в Жилищном кодексе Российской Федерации. Тем не менее суды, как правило, признают данное условие в договоре действительным. Предлагается включать в договор дарения отменительное или отлагательное условие. Отменительное условие заключается в том, что при нарушении права пожизненного проживания дарителя правоотношение прекращается с момента нарушения права. Отлагательное условие предусматривает следующее: при нарушении права пожизненного проживания у дарителя возникает право отменить дарение. Это позволит, во-первых, закрепить за дарителем право отменить дарение, если его право пожизненного проживания нарушается. Во-вторых, это разрешит теоретические споры, так как отменительное и отлагательное условия являются дополнительными и не меняют каузы сделки.

Ключевые слова: дарение; договор дарения; даритель; право пожизненного проживания; отлагательное условие; отменительное условие; отмена дарения; сделки под условием; судебная практика; Единый государственный реестр недвижимости.

Для цитирования: Митрофанова И. А. Право пожизненного проживания дарителя как условие в договоре дарения // Актуальные проблемы российского права. — 2021. — Т. 16. — № 9. — С. 76–81. — DOI: 10.17803/1994-1471.2021.130.9.076-081.

The Donor's Right to Reside for Life as a Condition in the Gift Agreement

Irina A. Mitrofanova, Methods Specialist, Notary Chamber of the Volgograd Region
ul. Prazhskaya, d. 1, Volgograd, Russia, 400005
advance100@inbox.ru

Abstract. The paper discusses the issue of the possibility of including the donor's right to live for life in the real estate gift agreement. The relevance of this topic is predetermined by the large number of legal disputes that arise after the conclusion of a gift agreement in connection with the eviction of the donor from the living premises. There is no common point of view among theorists about the admissibility of the condition of life-long residence in the gift agreement, since this condition can be regarded as consideration. The situation is complicated by the fact that the right to live for life is not mentioned either in the Civil Code of the Russian Federation or in the Housing Code

© Митрофанова И. А., 2021

* Митрофанова Ирина Александровна, методист Нотариальной палаты Волгоградской области
Празжская ул., д. 1, г. Волгоград, Россия, 400005
advance100@inbox.ru

of the Russian Federation. Nevertheless, the courts, as a rule, recognize this condition in the contract as valid. It is proposed to include a canceling or suspensive condition in the gift agreement. Under the canceling condition, in case of violation of the donor's right to live for life, the legal relationship terminates from the moment of violation of the right. The suspensive condition stipulates the following: in case of violation of the right of life-long residence, the donor has the right to cancel the gift. This will allow, firstly, to secure for the donor the right to cancel the gift if his right to live for life is violated. Secondly, this will resolve theoretical disputes, since the canceling and suspensive conditions are supplementary and do not change the causation of the transaction.

Keywords: gift; gift agreement; donor; the right to live for life; suspensive condition; canceling condition; cancellation of the gift; conditional transactions; arbitrage practice; Unified state register of real estate.

Cite as: Mitrofanova IA. Pravo pozhiznennogo prozhivaniya daratelya kak uslovie v dogovore dareniya [The Donor's Right to Reside for Life as a Condition in the Gift Agreement]. *Aktual'nye problemy rossijskogo prava*. 2021;16(9):76-81. DOI: 10.17803/1994-1471.2021.130.9.076-081. (In Russ., abstract in Eng.).

Сделки, совершенные под условием, являются договорными конструкциями, позволяющими более гибко регулировать гражданско-правовые отношения, а также снижать риски возникновения неблагоприятных последствий после заключения сделки. В настоящее время нельзя отметить широкое и повсеместное использование таких договоров. Однако включение условия в сделку может решить насущные практические задачи.

Одной из таких задач является снижение рисков неблагоприятных последствий для дарителя при заключении договора дарения. Нередки случаи, когда после заключения договора дарения недвижимого имущества даритель (как правило, гражданин преклонного возраста), вопреки устным обещаниям одаряемого, высылается в принудительном порядке из жилого помещения и попадает в трудную жизненную ситуацию. Выходом может стать включение в договор дарения условия о пожизненном проживании дарителя в жилом помещении, передаваемом в дар.

Об актуальности проблемы свидетельствует и обширная судебная практика. Так, на портале «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» по запросу «дарение с правом пожизненного проживания» найдено 5 527 дел, рассмотренных судами общей юрисдикции в период с 1 января 2019 г. по 1 апреля 2021 г.¹

Среди исследователей данной темы не сложилось единого мнения о допустимости включения дополнительных условий в договор дарения. Так, С. Н. Соловых полагает, что если в договоре дарения жилого помещения оговаривается условие сохранения права проживания дарителя, то данная сделка не может считаться безвозмездной, соответственно, должна рассматриваться как притворная и ничтожная. К такой сделке должны применяться правила ст. 168 ГК РФ².

А. Бычков, напротив, считает, что необходимо различать встречные обязательства сторон и условия сделки. И в случае договора дарения право пожизненного проживания дарителя нельзя рассматривать как встречное обязательство. Это условие сделки, которое даритель вправе включить в договор³.

На наш взгляд, ситуацию нужно рассматривать с двух точек зрения: теоретической и практической. Если главенствующую роль отводить теории, то появляется естественное желание сохранить правовую чистоту сделки. Дарение в чистом виде не предполагает никаких встречных обязательств, встречного исполнения, наложения обременения, т.е. возмездности в любом выражении. С практической же точки зрения включение условия о пожизненном проживании дарителя в договор дарения является насущной потребностью, что становится ясным при анализе судебной практики.

¹ Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения: 01.04.2021).

² Соловых С. Н. Дарение в гражданском праве России : дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2003. С. 177.

³ Бычков А. Договор дарения: юридическая квалификация, особенности и риски // Новая бухгалтерия. 2017. № 9.

Судебная практика идет в направлении признания условия о пожизненном проживании дарителя в качестве действительного в сделке. Подобный вывод содержится, например, в определении Липецкого областного суда от 09.07.2012 № 33-1459/2012⁴. Суд обосновал свою позицию тем, что сохранение права пожизненного проживания носит символический характер по сравнению с действиями, которые совершает даритель. В договоре прямо указана безвозмездность передачи имущества. В то же время суд ссылается на ст. 421 Гражданского кодекса РФ (свобода договора), а также упоминает о том, что стороны могут заключать договоры, в которых содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами. Довод о том, что пожизненное право проживания является встречным обязательством в договоре дарения и поэтому договор должен быть признан недействительным, был признан несостоятельным.

Необходимо отметить, что условие о пожизненном проживании не исключает всех рисков, так как даритель все же лишается права собственности на имущество и, даже сохраняя за собой право проживать в жилом помещении, не может ограничить нового собственника в полномочиях распоряжения данным имуществом.

Например, решением Белорецкого межрайонного суда Республики Башкортостан от 29.07.2020 по делу № 2-929/2020⁵ отказано в удовлетворении исковых требований гражданки П. к своему сыну о признании договора дарения недействительным. Гражданка П. подарила сыну квартиру, указав в договоре дарения, что она сохраняет за собой право пожизненного проживания. В последующем одаряемый заключил договор займа денежных средств под залог подаренной квартиры. Долг не вернул, поэтому в судебном порядке на квартиру было обращено взыскание. Истица утверждала, что

в момент заключения договора не осознавала последствий совершаемых действий, была в заблуждении, просила признать договор дарения недействительным. Договор был признан действительным, в том числе в части, закрепляющей за истицей право пожизненного проживания. Конечно, это не помешало переходу права собственности к третьему лицу в порядке взыскания.

Решением Калининского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан от 20.05.2020 по делу № 2-15/2020⁶ было отказано в удовлетворении исковых требований К. о признании договора дарения недействительным и применении последствий недействительности сделки. Судом установлено, что истица подарила квартиру своему брату. Квартира является ее единственным жилищем. В договоре дарения было предусмотрено право пожизненного проживания дарителя. После смерти брата квартира перешла в собственность его наследников по закону — супруги и детей. Даритель потребовала признать договор недействительным, так как после отчуждения имущества она не только продолжала проживать в квартире, но и оплачивала коммунальные услуги.

Очевидно, что, сохраняя за собой право проживания, даритель рассматривает два варианта: либо продолжать самому проживать в данном жилом помещении, либо проживать вместе с одаряемым(и). Возникает закономерный вопрос: зачем дарить единственное жилье при жизни, если можно составить завещание, и тогда имущество перейдет к определенным лицам после смерти? Рисков лишиться единственного места жительства при этом нет.

Однако завещание не является гарантией того, что имущество перейдет к указанным в нем лицам в полном объеме, особенно если граждане не находятся в родственных отношениях либо есть несколько наследников первой

⁴ Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/WbSDmfUGW6d/> (дата обращения: 05.01.2021).

⁵ Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/VKoeTUg6mv1e/> (дата обращения: 02.04.2021).

⁶ Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/dzxnMn1yC9IF> (дата обращения: 01.04.2021).

очереди, а право собственности хочется передать только одному из них. В случае если кто-то из законных наследников будет являться обязательным наследником (несовершеннолетние или нетрудоспособные дети наследодателя, его нетрудоспособные супруг и родители, а также нетрудоспособные иждивенцы наследодателя), наследник по завещанию сможет унаследовать не все завещанное имущество, а лишь его часть. Поэтому иногда заключение договора дарения является единственным выходом из такой ситуации.

А. О. Рыбалов, приводя в пример случай из судебной практики, ставит вопрос: обладает ли право дарителя на пожизненное проживание свойством следования? В договоре дарения было указано условие о пожизненном проживании дарителя в квартире. Одаряемая после заключения договора продала квартиру. Столкнулись интересы новых собственников и дарителя. Новый собственник требовал выселения, а даритель признал право пользования (проживания) квартирой. Суд встал на сторону дарителя, сославшись на то, что новый собственник, покупая квартиру, знал обо всех условиях договора дарения⁷.

Суд в этой ситуации встал на сторону слабой стороны. Однако решение подобных споров осложняется тем, что право пожизненного проживания не указано в Гражданском кодексе РФ. На проблему непоименованных («малоурегулированных», «упомянутых») прав обращает внимание, в частности, С. И. Суслова⁸. В статье 216 ГК РФ перечислены вещные права лиц, не являющихся собственниками. Перечисление носит вполне конкретный характер, по всей видимости, его можно расценивать как закрытый перечень. Но в ст. 292 ГК РФ уже находим указание на право пользования жилым помещением членов семьи собственника. Получается, что список, приведенный в ст. 216 ГК РФ, не является исчер-

пывающим, а следовательно, возможно существование иных ограниченных вещных прав, не упомянутых в законе. Их выделение может базироваться на судебной практике, анализе фактических правоотношений.

Так, встречаются случаи отрицания судебной практикой возможности существования субъективного права дарителя, сохранившего право проживания, при смене собственника.

Например, в решении Семикаракорского районного суда Ростовской области от 12.12.2011 по делу № 2-728/2011⁹ указано на то, что «обязательство одаряемого обеспечить дарителю право пожизненного проживания в подаренном жилом доме является скрытой формой предоставления со стороны одаряемого средств на содержание дарителя. В силу п. 2 ст. 170 ГК РФ притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, ничтожна». При этом суд сравнил данные отношения с правом проживания на основании договора пожизненного содержания с иждивением.

Чтобы избежать противоречия с теоретической точки зрения, предлагается включать условие о пожизненном проживании дарителя в качестве дополнительного условия договора дарения в соответствии со ст. 157 ГК РФ. То есть если одаряемый своими действиями препятствует проживанию в жилом помещении дарителя, то правоотношения прекращаются (могут быть прекращены) и стороны возвращаются в исходное правовое положение: даритель вновь становится собственником подаренного недвижимого имущества. В этом случае условие о пожизненном проживании не будет входить в основу конструкции сделки, не будет определять ее сущность. Например, в договоре пожизненного содержания с иждивением обеспечение жилищем получателя ренты может входить в круг обязанностей плательщика ренты, и это опре-

⁷ Рыбалов А. О. *Iura in re: numerous clauses vs numerous apertus* // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2018. № 7.

⁸ Суслова С. И. *Непоименованные субъективные права на жилые помещения* // Законы России. Опыт. Анализ. Практика. 2017. № 1. С. 18.

⁹ Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/nLQ59nY26ELI> (дата обращения: 03.09.2019).

деляет суть договора. Получатель ренты отчуждает имущество, а плательщик ренты обеспечивает базовые потребности получателя. Условие о пожизненном проживании получателя ренты в отчуждаемом жилом помещении будет определяющим, неотъемлемым от договора, определяющим его специфику. Более того, плательщик ренты сможет произвести отчуждение жилого помещения только с согласия получателя ренты.

В договоре дарения такого широкого круга обязанностей одаряемого не может быть предусмотрено. Основу дарения составляет кауза *donandi*. Суть дарения — не обеспечить свои потребности за счет отчуждения имущества, а «одарить». Можно ли утверждать, что если даритель сохраняет за собой право пожизненного проживания, то его намерение «одарить» искажается? Конечно, нет.

В соответствии со ст. 157 ГК РФ в сделку может быть включено как отлагательное, так и отменительное условие. Исключений для договора дарения нет. Зачастую желания граждан не совпадают с объективными возможностями, что приводит к дарению единственного недвижимого имущества. Включение условия априори не влияет на специфику возникающих правоотношений, а лишь играет роль «неопределенного срока», служит ограничителем продолжительности правоотношений. Включение такого условия также служит защитой дарителя от выселения.

Возникает вопрос: какого характера должно быть условие — отменительного или отлагательного? Как известно, наступление отлагательного условия ведет к возникновению прав и обязанностей, наступление отменительного условия — к их прекращению. Казалось бы, очевидно, что условие должно быть отменительным, однако есть несколько нюансов.

Сама возможность дарителя в какой-то момент отменить дарение предусмотрена ст. 578 ГК РФ. То есть такая ситуация не будет теоретически парадоксальной. Но, поскольку предметом договора дарения в нашем случае является недвижимое имущество, необходимо учитывать процедуру регистрации прав на это имущество.

Если отменительное условие включается, например, в договор поставки, то при его наступлении поставщик может просто перестать

поставлять товар. Таким образом, договор будет исполнен.

Если отменительное условие наступает после заключения договора дарения недвижимого имущества, то даритель должен обратиться в соответствующие государственные органы для внесения изменений в ЕГРН. То есть моментального прекращения правоотношений быть не может, так как они не носят длящегося характера, обязанность передать имущество уже была исполнена. Но для такого изменения должны быть веские основания. Невозможно представить ситуацию, когда даритель обратится в Росреестр с просьбой перевести на него право собственности в связи с тем, что его выселяют из подаренной им же квартиры. Как доказать нарушение права пожизненного проживания и зарегистрировать за собой право собственности?

В статье 578 ГК РФ указан случай, когда можно включить отменительное условие в договор дарения — если даритель переживет одаряемого. Но в таком случае наступление условия легко доказуемо.

В случае с нарушением права пожизненного проживания единственным выходом видится обращение в судебные органы. Предстоит доказывать, что право нарушено. А затем на основании судебного решения возможно будет восстановить право собственности. При этом важен будет момент прекращения правоотношений — наступление отменительного условия (момент нарушения права).

В статье 578 ГК РФ мы находим указание также на случаи, когда у дарителя возникает право отменить дарение. Например, если одаряемый совершил покушение на жизнь дарителя, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников или обращается с подаренной вещью, представляющей для дарителя большую неимущественную ценность, так, что создает угрозу ее безвозвратной утраты. В таком случае речь идет об отлагательном условии, так как его наступление ведет не к сиюминутному прекращению правоотношения, а к возникновению у дарителя права на отмену дарения, которым он может воспользоваться.

Таким образом, нарушение права пожизненного проживания в договоре дарения может

быть указано как в качестве отменительного, так и в качестве отлагательного условия. Последствия будут разными, но и то и другое позволит дарителю защитить свои права в судебном порядке в случае необходимости.

Однако не стоит забывать о том, что одаряемый в любой момент после заключения договора дарения может распорядиться подаренным имуществом. Указание в договоре на право пожизненного проживания дарителя и включение условия о том, что при его нарушении происходит отмена дарения, не может ограничить нового собственника в его правомочиях.

Поэтому если мы говорим об абсолютном соответствии волеизъявлению дарителя, то на квартиру должно быть установлено обременение в виде ограничения оборотоспособности на период до смерти дарителя. Но здесь мы опять сталкиваемся с проблемой непоименованности права пожизненного проживания.

Если одаряемый впоследствии захочет продать имущество, которое приобрел по договору дарения, то право пожизненного проживания за дарителем по логике содержания договора дарения должно сохраняться и при изменении

состава собственников. В идеальном варианте на жилое помещение, являющееся даром, должно устанавливаться обременение в виде запрета на распоряжение со стороны одаряемого до смерти дарителя.

Право пожизненного проживания крайне редко фиксируется регистратором при регистрации права собственности после совершения сделки, что является большим недостатком. Право пожизненного проживания также является обременением жилого помещения, и его следует прописывать в Едином государственном реестре недвижимости, чтобы собственник не мог ввести в заблуждение покупателей имущества.

Подводя итог, можем сделать вывод, что в договор дарения может быть включено право дарителя на пожизненное проживание в отчуждаемом имуществе. Нарушение этого права может фиксироваться как в качестве отменительного, так и в качестве отлагательного условия. Это обусловлено сочетанием вещной и обязательственной природы договора. Использование подобной правовой конструкции будет содействовать защите прав граждан.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Бычков А. Договор дарения: юридическая квалификация, особенности и риски // Новая бухгалтерия. — 2017. — № 9.
2. Рыбалов А. О. *Iura in re: numerus clausus vs numerus apertus* // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. — 2018. — № 7.
3. Соловых С. Н. Дарение в гражданском праве России : дис. ... канд. юрид. наук. — Саратов, 2003. — 208 с.
4. Суслова С. И. Непоименованные субъективные права на жилые помещения // Законы России. Опыт. Анализ. Практика. — 2017. — № 1. — С. 17–21.

Материал поступил в редакцию 2 апреля 2021 г.

REFERENCES (TRANSLITERATION)

1. Bychkov A. *Dogovor dareniya: yuridicheskaya kvalifikaciya, osobennosti i riski* // Novaya buhgalteriya. — 2017. — № 9.
2. Rybalov A. O. *Iura in re: numerus clausus vs numerus apertus* // Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya Rossijskoj Federacii. — 2018. — № 7.
3. Solovyh S. N. *Darenie v grazhdanskom prave Rossii* : dis. ... kand. yurid. nauk. — Saratov, 2003. — 208 s.
4. Suslova S. I. *Nepoimenovannye subektivnye prava na zhilye pomeshcheniya* // Zakony Rossii. Opyt. Analiz. Praktika. — 2017. — № 1. — S. 17–21.