***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*

**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.

В последнее время количество сделок, связанных с дарением недвижимости увеличилось. Хотя число таких сделок, сравнительно уступает сделкам купли-продажи, все же доля дарений становится все более заметной. Наиболее частым является договор дарения недвижимого имущества, заключаемый между близкими родственниками, что обуславливается необходимостью оборота недвижимости внутри семьи, а также отсутствием налогообложения дохода по таким сделкам.

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, как правило, использовали инструмент дарения доли земельного участка с целью ухода от преимущественного права покупки доли.

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

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 защите гражданских прав добросовестных участников гражданского оборота.

По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом (п. 1 ст. 572 ГК РФ[[1]](#footnote-1)). Договор дарения выделен в отдельный тип договоров, поскольку ему присущи характерные признаки, отличающие его от других договоров: договор дарения всегда безвозмезден; налицо увеличение имущества одаряемого; увеличение имущества одаряемого происходит за счет уменьшения имущества дарителя; наличие у дарителя намерения одарить; согласие одаряемого на принятие дара. Договор дарения является односторонним, безвозмездным, как правило, реальным, за исключением обещания дарения, который признается консенсуальным[[2]](#footnote-2). 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. Виды договора дарения: собственно договор дарения имущества и имущественных прав; обещание дарения; пожертвование. Обещание дарения, помимо упоминавшейся консенсуальной конструкции, характеризуется и другими признаками, отличающими его от дарения и пожертвования. Для договора обещания дарения характерна обязательная письменная форма, несоблюдение которой влечет недействительность договора. В тексте договора обещания дарения должны содержаться сведения о конкретном лице, являющемся одаряемым, и указание конкретного предмета дарения. Обещание дарителя подарить все свое имущество или часть своего имущества без указания на конкретный предмет дарения признается ничтожным (п. 2 ст. 572 ГК РФ).

Особенности договора пожертвования: договор пожертвования может совершаться как путем передачи дара одаряемому, так и посредством обещания пожертвовать имущество в будущем. Предметом пожертвования могут быть только имущество и имущественные права, но не освобождение одаряемого от обязанности перед дарителем или третьим лицом.

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. Так, коммерческие организации не могут быть субъектами договора пожертвования на стороне одаряемого. В соответствии с п. 2 [ст. 582](consultantplus://offline/ref=B063C5572F00083DFD97C33B62297B5B480F2DD5E6CFF674D0F087291687B73FFB48BC49F8A0FFU5sDR) ГК РФ на принятие пожертвования не требуется чьего-либо разрешения или согласия. 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](consultantplus://offline/ref=B063C5572F00083DFD97C33B62297B5B480F2DD5E6CFF674D0F087291687B73FFB48BC49F8A0FFU5sDR) ГК, исходит из того, что здесь не требуется никакого разрешения со стороны определенных властных органов на получение дара[[3]](#footnote-3). Конечно, эту часть можно рассматривать и таким образом, но тогда законодателю нужно было бы уточнить, чье именно разрешение и согласие не требуется. В связи со сказанным мы не поддерживаем позицию В.В. Витрянского. 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[[4]](#footnote-4).

Согласно ст. 574 ГК РФ дарение, сопровождаемое передачей дара одаряемому, может быть совершено устно, кроме случаев, установленных законом. Передача дара осуществляется посредством его вручения, символической передачи (вручение ключей и т.п.) либо вручения правоустанавливающих документов. Договор дарения движимого имущества должен быть совершен в письменной форме в случаях, когда:

- дарителем является юридическое лицо и стоимость дара превышает три тысячи рублей;

- договор содержит обещание дарения в будущем.

Заключение договора дарения в указанных случаях в устной форме влечет его ничтожность.

Договор дарения недвижимого имущества является одним из немногих договоров, опосредующих безвозмездную передачу недвижимости от одного лица к другому. Так, согласно [ст. 572](consultantplus://offline/ref=62BA144C05AE19079ADE63CE4D86AD5BC8E7B9DBFFEB7A244445B55F1FB4D777E5CB797748FFE4D8LAA9R) ГК РФ по договору дарения одна сторона (даритель) передает или обязуется передать другой стороне вещь (недвижимое имущество) в собственность. 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](consultantplus://offline/ref=62BA144C05AE19079ADE63CE4D86AD5BC8E7B9DBFFEB7A244445B55F1FB4D777E5CB797748FFE4DBLAA5R) ГК РФ его ничтожность. 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[[5]](#footnote-5).

Договор дарения недвижимого имущества должен быть заключен в письменной форме. Договор по желанию сторон может быть удостоверен нотариально, однако в соответствии с нормами ГК РФ это не является обязательным. Государственная регистрация договора дарения недвижимого имущества, заключенного после 1 марта 2013 года, не осуществляется на основании [п. 8 ст. 2](consultantplus://offline/ref=62BA144C05AE19079ADE63CE4D86AD5BC8EBB9D2F9EC7A244445B55F1FB4D777E5CB797748FFE0DALAA4R) ФЗ от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации». В силу [ст. 8.1](consultantplus://offline/ref=62BA144C05AE19079ADE63CE4D86AD5BC8E8B8DFFAEB7A244445B55F1FB4D777E5CB79744CLFADR) ГК РФ государственной регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии подлежит только переход права собственности от дарителя к одаряемому. Последнее, однако, не имеет большого практического значения для сторон при государственной регистрации прав одаряемого.

Общей особенностью для всех видов договора дарения является то, что в отношении некоторых субъектов гражданского права законодательством установлены запрещения и ограничения дарения.

Нормы ст. 576 ГК РФ предусматривают перечень случаев ограничения дарения. Среди таковых закон называет:

- ограничение дарения юридическим лицом, которому вещь принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, без согласия собственника, если законом не предусмотрено иное (данное ограничение не распространяется на обычные подарки небольшой стоимости);

- дарение имущества, находящегося в общей совместной собственности, допускается по согласию всех участников совместной собственности с соблюдением правил, предусмотренных специальными нормами ГК РФ;

- дарение принадлежащего дарителю права требования к третьему лицу осуществляется с соблюдением правил, регулирующих перемену лиц в обязательстве;

- дарение посредством исполнения за одаряемого его обязанности перед третьим лицом осуществляется с соблюдением норм о том, кредитор обязан принять исполнение, предложенное за должника третьим лицом, если исполнение обязательства возложено должником на указанное третье лицо;

- дарение посредством перевода дарителем на себя долга одаряемого перед третьим лицом осуществляется с соблюдением правил о переводе долга;

- ограничение дарения представителем по доверенности без указания в ней одаряемого и предмета дарения.

Наиболее актуальными для сделок с недвижимостью являются случаи ограничения дарения совместной собственности и дарения 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.

В соответствии со ст. 575 ГК РФ, не могут выступать дарителями (за исключением обычных подарков, стоимость которых не превышает трех тысяч рублей) имущества малолетних и недееспособных граждан их законные представители (родители, усыновители, опекуны).

Не допускается 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). 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. 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. 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. Договор дарения не может заключаться в случае, если его субъектами — и на стороне дарителя, и на стороне одаряемого — выступают коммерческие организации. Здесь важно подчеркнуть, что не допускается именно дарение, а не вообще заключение любых сделок, не содержащих условия о встречном предоставлении со стороны одной из коммерческих организаций, участвующих в сделке.

Особое внимание следует обратить на недопустимость заключения договора дарения, предусматривающего передачу дара после смерти дарителя (п. 3 [ст. 572](consultantplus://offline/ref=A1B2D3952D68BCE8D269E8880A5AA9F9DD583740303432AD866F80541B0F3F52D3062D35480116uEB3S) ГК РФ). 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[[6]](#footnote-6).

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[[7]](#footnote-7). 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. Так и дарение вещей осуществляется с согласия собственника.

Так, согласно [ст. 294](consultantplus://offline/ref=62BA144C05AE19079ADE63CE4D86AD5BC8E8B8DFFAEB7A244445B55F1FB4D777E5CB797748FEE5D1LAABR) ГК РФ имуществом на праве хозяйственного ведения владеют государственные или муниципальные унитарные предприятия, к которым в силу [п. 1 ст. 113](consultantplus://offline/ref=62BA144C05AE19079ADE63CE4D86AD5BC8E8B8DFFAEB7A244445B55F1FB4D777E5CB79774DF9LEA9R) ГК РФ относятся государственные или муниципальные предприятия. На праве оперативного управления имуществом в силу [п. 1 ст. 296](consultantplus://offline/ref=62BA144C05AE19079ADE63CE4D86AD5BC8E8B8DFFAEB7A244445B55F1FB4D777E5CB79774ELFA7R) ГК РФ владеют казенные предприятия, а также учреждения. К учреждениям на основании [п. 2 ст. 123.21](consultantplus://offline/ref=62BA144C05AE19079ADE63CE4D86AD5BC8E8B8DFFAEB7A244445B55F1FB4D777E5CB79774FFELEA5R) ГК РФ относятся государственные и муниципальные учреждения, которые в силу [п. 1 ст. 123.22](consultantplus://offline/ref=62BA144C05AE19079ADE63CE4D86AD5BC8E8B8DFFAEB7A244445B55F1FB4D777E5CB79774FFDLEA1R) ГК РФ могут быть казенными, бюджетными, автономными, а также в соответствии со [ст. 123.23](consultantplus://offline/ref=62BA144C05AE19079ADE63CE4D86AD5BC8E8B8DFFAEB7A244445B55F1FB4D777E5CB79774FFCLEA0R) ГК РФ частные учреждения. При этом для каждой из названных организационно-правовых форм юридических лиц действует отдельный режим владения, пользования и, в определенных случаях, распоряжения недвижимым имуществом, закрепленным за ними на праве оперативного управления или хозяйственного ведения. В связи с темой настоящей статьи будет рассмотрена сама возможность и порядок дарения этими юридическими лицами недвижимого имущества. Так, на основании [п. 2 ст. 295](consultantplus://offline/ref=62BA144C05AE19079ADE63CE4D86AD5BC8E8B8DFFAEB7A244445B55F1FB4D777E5CB797748FEE5D0LAACR) ГК РФ, государственное или муниципальное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, не вправе распорядиться недвижимым имуществом путем дарения без согласия собственника. В отношении казенного предприятия в силу [п. 1 ст. 297](consultantplus://offline/ref=62BA144C05AE19079ADE63CE4D86AD5BC8E8B8DFFAEB7A244445B55F1FB4D777E5CB797748FEE5D0LAAAR) 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](consultantplus://offline/ref=62BA144C05AE19079ADE63CE4D86AD5BC8E8B8DFFAEB7A244445B55F1FB4D777E5CB79774FLFAER) 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](consultantplus://offline/ref=62BA144C05AE19079ADE63CE4D86AD5BC8E8B8DFFAEB7A244445B55F1FB4D777E5CB79774FLFACR), [3](consultantplus://offline/ref=62BA144C05AE19079ADE63CE4D86AD5BC8E8B8DFFAEB7A244445B55F1FB4D777E5CB79774FLFAAR), [4 ст. 298](consultantplus://offline/ref=62BA144C05AE19079ADE63CE4D86AD5BC8E8B8DFFAEB7A244445B55F1FB4D777E5CB79774FLFA8R) ГК РФ с согласия собственника этого имущества. Таким образом, частное учреждение, владея недвижимым имуществом на праве оперативного управления, в силу названных норм не может распорядиться им путем дарения. В то же время на основании [п. 1 ст. 576](consultantplus://offline/ref=62BA144C05AE19079ADE63CE4D86AD5BC8E7B9DBFFEB7A244445B55F1FB4D777E5CB797748FFE4DDLAADR) 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]](#footnote-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](consultantplus://offline/ref=62BA144C05AE19079ADE63CE4D86AD5BC8E8B8DFFAEB7A244445B55F1FB4D777E5CB79774FLFAFR) 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.

Необходимо отметить, что буквальное содержание [п. 1 ст. 576](consultantplus://offline/ref=4D29099F222BE6884CDFB429AC952CF2AB49DEE64F9BB98FA39C64CA71A573EDD6E6F60BAAD5CD38x9P5R) ГК РФ говорит не о дарении вообще, а дарении вещей. В то же время [ст. 572](consultantplus://offline/ref=4D29099F222BE6884CDFB429AC952CF2AB49DEE64F9BB98FA39C64CA71A573EDD6E6F60BAAD5CD3Dx9P1R) ГК РФ разновидностями дарения называет передачу вещи, передачу имущественного права и прощение долга. Считаем, что правило [п. 1 ст. 576](consultantplus://offline/ref=4D29099F222BE6884CDFB429AC952CF2AB49DEE64F9BB98FA39C64CA71A573EDD6E6F60BAAD5CD38x9P5R) ГК РФ должно толковаться расширительно, т.е. дарение, в том числе пожертвование, от имени субъекта права хозяйственного ведения и оперативного управления возможно лишь с согласия собственника, даже если речь идет о безвозмездной передаче имущественного права или прощении долга. Необходимость расширительного толкования нормы закона обусловлена в данном случае двумя факторами: очевидной целью формулировки нормы права, связанной с защитой публичного имущества, а также тем, что сделка дарения безвозмездная, а потому реституция не может реально нарушить (умалить) интересы одаряемого.

Кроме того, унитарные предприятия с правом хозяйственного ведения с согласия собственника осуществляют: распоряжение недвижимым имуществом ([абз. 1 п. 2 ст. 295](consultantplus://offline/ref=4D29099F222BE6884CDFB429AC952CF2AB48D4E24897B98FA39C64CA71A573EDD6E6F60BAAD4CC35x9P4R) ГК РФ; [п. 2 ст. 18](consultantplus://offline/ref=4D29099F222BE6884CDFB429AC952CF2AB48D4E2489AB98FA39C64CA71A573EDD6E6F60BAAD5C939x9P6R) Закона об Унитарных предприятиях[[9]](#footnote-9)).

Последствием нарушения такого ограничения дарения недвижимости будет являться оспоримость сделки. [Пунктом 9](consultantplus://offline/ref=4D29099F222BE6884CDFB429AC952CF2AB4BDCE04C99B98FA39C64CA71A573EDD6E6F60BAAD5C83Ex9PCR) 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»[[10]](#footnote-10) разъяснено: «Сделки унитарного предприятия, заключенные с нарушением [абзаца первого пункта 2 статьи 295](consultantplus://offline/ref=4D29099F222BE6884CDFB429AC952CF2AB48D4E24897B98FA39C64CA71A573EDD6E6F60BAAD4CC35x9P4R) ГК РФ, а также с нарушением положений Федерального закона «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», в частности [п. п. 2](consultantplus://offline/ref=4D29099F222BE6884CDFB429AC952CF2AB48D4E2489AB98FA39C64CA71A573EDD6E6F60BAAD5C939x9P6R), [4](consultantplus://offline/ref=4D29099F222BE6884CDFB429AC952CF2AB48D4E2489AB98FA39C64CA71A573EDD6E6F60BAAD5C939x9P0R), [5 статьи 18](consultantplus://offline/ref=4D29099F222BE6884CDFB429AC952CF2AB48D4E2489AB98FA39C64CA71A573EDD6E6F6x0PBR), [ст. ст. 22](consultantplus://offline/ref=4D29099F222BE6884CDFB429AC952CF2AB48D4E2489AB98FA39C64CA71A573EDD6E6F60BAAD5CA3Cx9P6R) - [24](consultantplus://offline/ref=4D29099F222BE6884CDFB429AC952CF2AB48D4E2489AB98FA39C64CA71A573EDD6E6F60BAAD5CA3Dx9PCR) этого Закона, являются оспоримыми, поскольку могут быть признаны недействительными по иску самого предприятия или собственника имущества, а не любого заинтересованного лица». Толкование права в названном [Постановлении](consultantplus://offline/ref=4D29099F222BE6884CDFB429AC952CF2AB4BDCE04C99B98FA39C64CA71xAP5R) допускает возможность как предварительного, так и последующего одобрения.

Высшие судебные инстанции исходят из того, что сделки, требующие согласия, могут быть оспорены лицом, чье согласие требовалось по закону, поскольку лишь его интерес был ущемлен совершением сделки. Нормативной основой права на иск в этом случае служит [п. 3 ст. 20](consultantplus://offline/ref=4D29099F222BE6884CDFB429AC952CF2AB48D4E2489AB98FA39C64CA71A573EDD6E6F60BAAD5C934x9PDR) Закона об унитарных предприятиях: «Собственник имущества унитарного предприятия вправе обращаться в суд с исками о признании оспоримой сделки с имуществом унитарного предприятия недействительной, а также с требованием о применении последствий недействительности ничтожной сделки в случаях, установленных Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=4D29099F222BE6884CDFB429AC952CF2AB48D4E24897B98FA39C64CA71A573EDD6E6F60BAAD5C138x9PCR) Российской Федерации и настоящим Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=4D29099F222BE6884CDFB429AC952CF2AB48D4E2489AB98FA39C64CA71xAP5R)». При этом на возможность оспаривания сделки с заинтересованностью не только собственником, но и самим унитарным предприятием прямо указывает лишь [п. 3 ст. 22](consultantplus://offline/ref=4D29099F222BE6884CDFB429AC952CF2AB48D4E2489AB98FA39C64CA71A573EDD6E6F60BAAD5CA3Dx9P1R) указанного закона.

При реальном дарении вещи, 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[[11]](#footnote-11).

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[[12]](#footnote-12). При совершении отчуждения на основании полномочия сособственник действует как от своего имени, так и от имени представляемых им сособственников, стало быть, от имени всех участников совместной собственности. В случае наделения сособственника уполномочием он, не будучи представителем остальных участников совместной собственности, совершает отчуждение от своего имени с непосредственным действием для всех сособственников.

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](consultantplus://offline/ref=E23FCCBB5E32845D0E566E2EE8EC43C7D30666628C78467DD4D92B80E541768EB74C1BD842484Bk960R) 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: право собственности на вещь не меняет своей принадлежности.

С учетом сказанного выявляется несостоятельность предписания [второго предложения п. 3 ст. 253](consultantplus://offline/ref=E23FCCBB5E32845D0E566E2EE8EC43C7D30666628C78467DD4D92B80E541768EB74C1BD842484Bk960R) ГК, которое квалифицирует распоряжение правом совместной собственности, совершенное одним из сособственников без согласия остальных сособственников (о чем известно контрагенту распоряжающегося), как оспоримую сделку. Не подлежит никакому сомнению, 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[[13]](#footnote-13). Оно никак не воздействует на право совместной собственности и, следовательно, не вызывает того правового последствия, наступления которого желал распоряжающийся. Отсюда явствует, что оспаривание такого распоряжения невозможно, поскольку оспаривание сделки направлено на аннулирование вызванного ею правового последствия и при отсутствии последнего оказывается беспредметным. Поэтому рассматриваемое распоряжение сособственника, вопреки предписанию [второго предложения п. 3 ст. 253](consultantplus://offline/ref=E23FCCBB5E32845D0E566E2EE8EC43C7D30666628C78467DD4D92B80E541768EB74C1BD842484Bk960R) ГК, не является оспоримой сделкой.

Дарение недвижимого имущества может осуществляться представителем только по разовой доверенности; такой вывод можно сделать на основании п. 5 [ст. 576](consultantplus://offline/ref=7D1B988751EFBB1362123A0C26613EAA5BF67D54F62711D9C66B91910745A0C69F21F7D90F3D81E7GCS) ГК РФ, согласно которому доверенность на совершение дарения представителем, в которой не назван одаряемый и не указан предмет дарения, ничтожна[[14]](#footnote-14). 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](consultantplus://offline/ref=E23FCCBB5E32845D0E566E2EE8EC43C7D30666628C78467DD4D92B80E541768EB74C1BD843424Dk961R) ГК), а сделанное от имени представляемого предоставление - сделкой, совершенной неуполномоченным лицом ([ст. 183](consultantplus://offline/ref=E23FCCBB5E32845D0E566E2EE8EC43C7D30666628C78467DD4D92B80E541768EB74C1BD8424B48k965R) ГК).

Дарение представляет собой один из наиболее распространенных видов сделок с жилыми помещениями. Это объясняется тем, что собственники жилых помещений часто используют дарение в других сделках, например, дарение активно применяется в обязательствах ренты.

Дарение, как форма распоряжения имуществом, является особым видом сделки, отличительной чертой этого вида является абсолютная безвозмездность. Законодатель предусмотрел в качестве особого, непреложного условия для таких сделок – отсутствие в договоре дарения встречных требований (условий) дарителя к одаряемому. При наличии в договоре встречного обязательства для одаряемого - передать дарителю вещь или предоставить право, договор не признается дарением, сделка квалифицируется как  ничтожная (п. 1 ст. 572 ГК РФ). В этой связи данный вид договоров представляет определенную трудность не только для неискушенных в правовых вопросах граждан, но и для отдельной категории юристов. Поскольку, дарение имущества распространено между близкими людьми (родственниками) и, как правило, носит избирательный характер, даритель рассчитывает на ответное благодарное отношение второй стороны сделки. Даже нотариальная форма оформления таких договоров не является абсолютной гарантией, от возможных нарушений условия безвозмездности. Несмотря на то, что ГК РФ предоставляет широкие полномочия сторонам договора дарения, одновременно он содержит и некоторые ограничения.

Как показало исследование 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. 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.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Российская газета. № 238-239. 08.12.1994. [↑](#footnote-ref-1)
2. [Чефранова Е.А., Певницкий С.Г.. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Правовые основы. Введение в профессию государственного регистратора. 2009](http://lawbook.online/rossii-sobstvennosti-pravo/gosudarstvennaya-registratsiya-prav-nedvijimoe.html). [↑](#footnote-ref-2)
3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. С. 357 - 358. [↑](#footnote-ref-3)
4. Лескова Ю.Г. Некоторые проблемы участия учреждения в гражданском обороте // Юрист. 2003. № 2. [↑](#footnote-ref-4)
5. Шмелев Р.В. Понятие договора дарения недвижимого имущества // СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-5)
6. Терехова Ю.К. Сборник договоров в сфере жилищного права с комментариями // СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-6)
7. Болдырев В.А. Согласие собственников имущества на совершение юридически значимых действий учреждениями и унитарными предприятиями // Право и экономика. 2012. № 12. С. 20 - 28. [↑](#footnote-ref-7)
8. Шмелев Р.В. Понятие договора дарения недвижимого имущества // СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-8)
9. О государственных и муниципальных унитарных предприятиях: Федеральный закон от 14.11.2002 № 161-ФЗ // Российская газета. 2002. № 229. [↑](#footnote-ref-9)
10. 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. [↑](#footnote-ref-10)
11. 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. [↑](#footnote-ref-11)
12. Гражданское право / Под ред. А.П. Сергеева. М., 2009. Т. 3. С. 438. [↑](#footnote-ref-12)
13. Крашенинников Е.А. Сделки, нуждающиеся в согласии // Очерки по торговому праву. Ярославль, 2008. Вып. 15. С. 10 – 11. [↑](#footnote-ref-13)
14. Чефранова Е.А. Государственный регистратор в Российской Федерации: основы профессии. Регистрационные действия: Учебное пособие. М.: Статут, 2006. 432 с. [↑](#footnote-ref-14)