

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

ИНСТИТУТ ПРАВА

(институт)

Кафедра «Гражданское право, гражданский процесс и трудовое право»

030501.65 «ЮРИСПРУДЕНЦИЯ»

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданское право

(наименование профиля, специализации)

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

на тему «Правовые основы договора дарения»

Студент(ка)

А.А. Кочнева

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

В.В.Тумов

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Допустить к защите

Заведующий кафедрой канд.юрид.наук, доцент О.Е.Репетева

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

(личная подпись)

« _____ » _____ 2016 г.

Тольятти 2016

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
 федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
 высшего образования
 «Тольяттинский государственный университет»

ИНСТИТУТ ПРАВА

(институт)

Кафедра «Гражданское право, гражданский процесс и трудовое право»

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой «Гражданское право,
 гражданский процесс и трудовое право»

О.Е.Репетева

(подпись)

(И.О.Фамилия)

«___» _____ 2015 г.

ЗАДАНИЕ

на выполнение дипломной работы

Студент Кочнева Анна Андреевна

1. Тема «Правовые основы договора дарения»
2. Срок сдачи студентом законченной выпускной квалификационной работы 23.05.2016 г.
3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе научно-методическая литература, периодические научные издания по исследуемой теме, нормативно-правовые документы
4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов, разделов): 1.Общая характеристика договора дарения: 1.1.Понятие договора дарения и порядок его заключения 1.2.Возможные подходы к раскрытию элементов договора дарения 1.3. Разновидности договора дарения и особенности их правового регламентирования. 2.Содержание договора дарения: 2.1.Права и обязанности дарителя 2.2.Права обязанности одаряемого. 2.3.Ответственность по договору дарения 2.4.Прекращение договора дарения.
5. Дата выдачи задания «3»декабря 2015 г.

Руководитель выпускной
 квалификационной работы

(подпись)

В.В.Тумов

(И.О. Фамилия)

Задание принял к исполнению

(подпись)

А.А.Кочнева

(И.О. Фамилия)

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

ИНСТИТУТ ПРАВА

(институт)

Кафедра «Гражданское право, гражданский процесс и трудовое право»

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой «Гражданское право,
гражданский процесс и трудовое право»

_____ О.Е.Репетева
(подпись) (И.О.Фамилия)

« ____ » _____ 2015 г.

КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН
выполнения дипломной работы

Студента _____ Кочневой Анны Андреевны
 по теме «Правовые основы договора дарения» _____

Наименование раздела работы	Плановый срок выполнения раздела	Фактический срок выполнения раздела	Отметка о выполнении	Подпись руководителя
Составление плана работ и библиографии	Декабрь 2015	25.01.2016	Выполнено	
Обсуждение I главы работы	Февраль 2016	25.02.2016	Выполнено	
Обсуждение II главы работы	Март 2016	25.03.2016	Выполнено	
Предоставлен черновой вариант работы	Апрель 2016	21.04.2016	Выполнено	
Представление ВКР для проверки в системе «Антиплагиат»	Май 2016	25.05.2016	Выполнено	
Предзащита	23.06.2016	23.05.2016	Выполнено	
Корректировка ВКР	Июнь 2016	10.06.2016	Выполнено	
Защита ВКР перед государственной аттестационной комиссией	27.06.2016	27.06.2016		

Руководитель выпускной
квалификационной работы

(подпись)

В.В.Тумов

(И.О. Фамилия)

Задание принял к исполнению

(подпись)

А.А.Кочнева

(И.О. Фамилия)

Аннотация

К дипломной работе

студентки Кочневой Анны Андреевны группы ЮР3-1001Д.

Актуальность темы данной дипломной работы заключается в том, что в повседневной жизни безвозмездные сделки играют важную роль участников гражданского оборота, основное место среди которых занимает договор дарения.

Одним из видов сделок, являющихся предметом гражданско-правового регулирования, выступает договор дарения. Сегодня предметом дарения может оказаться, например, жилое помещение, автомобиль и другое имущество, имеющее значительную стоимость. В этом случае уже очевидна необходимость правовых норм, регулирующих порядок заключения такой сделки, ее форму, момент перехода права собственности к новому владельцу и др.

Предмет исследования представляет комплекс практических и теоретических проблем, связанных с особенностями заключения, прекращения и отмены договора дарения.

Объект исследования - гражданское законодательство, регулирующее порядок заключения договора дарения и вытекающие из него обязательства, а также практика его применения.

Цель работы – комплексный анализ правовой природы и особенностей договора дарения.

Достижение названной цели представляется возможным через решение следующих задач:

- раскрыть понятие договора дарения и порядок его заключения,
- изучить возможные подходы к раскрытию элементов договора дарения,
- рассмотреть разновидности договора дарения и особенности их правового регламентирования,
- дать анализ прав и обязанностей дарителя и одаряемого,
- определить особенности ответственности по договору дарения,
- рассмотреть порядок прекращения договора дарения.

Структура работы определяется целями и задачами исследования. Дипломная работа состоит из двух логически связанных между собой глав, введения, заключения и приложения, в котором представлены примеры договора дарения и пожертвования. Главы разделены на параграфы, позволяющие акцентировать внимание на отдельных проблемах в рамках определенного вопроса.

Общий объем работы: 74 страницы.

Содержание

Введение	7
Глава 1. Общая характеристика договора дарения	9
1.1. Понятие договора дарения и порядок его заключения	9
1.2. Возможные подходы к раскрытию элементов договора дарения	20
1.3. Разновидности договора дарения и особенности их правового регламентирования	26
Глава 2. Содержание договора дарения	40
2.1. Права и обязанности дарителя	40
2.2. Права и обязанности одаряемого	43
2.3. Ответственность по договору дарения	47
2.4. Прекращение договора дарения	49
Заключение	65
Список использованных источников	69
Приложение	73

Введение

Актуальность темы данной дипломной работы заключается в том, что в жизни участников гражданского оборота очень важную роль играют безвозмездные сделки, и основное место среди которых занимает договор дарения.

Договор дарения выступает одним из видов сделок, которые являются предметом гражданско-правового регулирования. Договор дарения является вещным договором, и при заключении консенсуального дарения, которое по факту является обычным односторонним договором, регулируется теми юридическими нормами, которые для него предусмотрены. Реальные же договоры дарения рассматриваются как обязательные для исполнения обоими действующими сторонами либо их официальными представителями.

Актуальность темы данной дипломной работы также обуславливает увеличение количества заключаемых между гражданами и организациями притворных договоров дарения, прикрывающих собой договор купли-продажи, и, кроме того, участвовавших случаях совершения коммерческими организациями скрытого дарения, нацеленного на обход запрета п.п. 4 п. 1 ст. 575 ГК РФ, что на практике приводит к увеличению числа судебных исков о признании сделок, в том числе договоров дарения недвижимого имущества, недействительными (ничтожными).

Предмет исследования представляет комплекс практических и теоретических проблем, связанных с особенностями заключения, прекращения и отмены договора дарения.

Объект исследования - гражданское законодательство, регулирующее порядок заключения договора дарения и вытекающие из него обязательства, а также практика его применения.

Цель работы – комплексный анализ правовой природы и особенностей договора дарения.

Достижение названной цели представляется возможным через решение следующих задач:

- раскрыть понятие договора дарения и порядок его заключения,
- изучить возможные подходы к раскрытию элементов договора дарения,
- рассмотреть разновидности договора дарения и особенности их правового регламентирования,
- дать анализ прав и обязанностей дарителя и одаряемого,
- определить особенности ответственности по договору дарения,
- рассмотреть порядок прекращения договора дарения.

Эмпирическую и нормативную базу исследования составили Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, иные нормативные акты по теме исследования, а также материалы судебной практики.

Теоретическую основу составили труды по гражданскому праву М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, А.П. Сергеева, О.Н. Садикова, Ю.К. Толстого, Е.А. Суханова, Г.А. Трофимовой, Г.Ф. Шершеневича, Р.В. Шмелева и других ученых.

Хронологические рамки исследования. Нормы действующего законодательства, труды российских ученых за последние пять лет.

Научная новизна работы выражается в обстоятельном исследовании научной литературы по теме дипломной работы с анализом его практического применения.

Методологическую основу исследования составляют общенаучные и специальные методы, прежде всего социологический, сравнительно-правовой, системный, конкретно-исторический, структурно-функциональный, формально-юридический, основные общелогические методы познания (анализ, синтез, индукция, дедукция).

Структура работы определяется целями и задачами исследования. Дипломная работа состоит из двух глав, введения, заключения и приложения, в котором представлены примеры договора дарения и пожертвования.

Глава 1. Общая характеристика договора дарения

1.1. Понятие договора дарения и порядок его заключения

Договор дарения был известен еще в древние времена. Еще в древнем Риме договор дарения признавался как основание возникновения права собственности.

Собственнику - этому дарителю поневоле - предоставляется только право выбирать между неизбежными преемниками. И именно то, что он есть даритель поневоле, отодвигает завещание от дарения на противоположный полюс. Вся сила, вся жизненность дарения в волевом элементе, в этой власти изменять юридическое отношение, перемещать обладание по своему произволу; где нет власти над имуществом, там нет и не может быть никакой аналогии с дарением. Самая широкая власть в распределении между теми или иными лицами имущества, которое не есть мое имущество, не содержит ни малейшего подобия истинного отчуждения хотя бы одного атома моего имущества. И напрасно на оба института нахлобучивается один общий признак - безвозмездность. Эта «безвозмездность» по отношению к завещанию смахивает на насмешку. Какое же возмездие мертвому?

Возмездность или безвозмездность могут быть присущи только сделкам между живыми. Дарение безвозмездно. Нет во внешнем мире ни одного факта - факта юридически осязаемого, - который заставлял бы дарителя умять свою имущественную личность. Единственный источник его действия - его воля - воля, тут же всецело и до конца реализующаяся, именно в этой реализации, и только в ней, получающая свое юридическое, объективное освещение. Эта реализация бесповоротна - как факт, окончательно отпечатавшийся, как факт, не содержащий, в противоположность обязательству, даже в зародыше ничего, кроме того, что уже реально в нем вылилось.

Бесповоротность является, таким образом, единственным юридическим признаком дарения; и неудивительно, что она была поставлена во главу угла при конструкции института.

«Дарение имеет два свойства: оно должно быть *actuelle et irrevocable*; для внебрачного договора вычтено первое свойство, значит, это будет дарение, но «с вычетом одного его признака»; для дарения между супругами вычтены два свойства, значит, останется «дарение с вычетом двух признаков». Ибо, классически продолжают комментаторы, закон ясен: он знает только два способа безвозмездного отчуждения: завещание и дарение, а так как дарение между супругами не есть завещание, следовательно, оно есть дарение. Когда же вы для того, чтобы спасти дарственный характер сделок, совершенных во время брака, указываете, что во всей гл. IX упоминаются распоряжения об имуществе будущем только при предбрачном договоре, что о них вовсе не говорится при дарении во время брака, что, следовательно, эти последние сделки относятся, пожалуй, только к имуществу настоящему и потому, хотя они и отменимы, все же могут перемещать право собственности немедленно при жизни, то в ответ на это вас победоносно отсылают к ст. 947, в которой сказано, что «правило об имуществе настоящем не распространяется вообще на дарения, упомянутые в главе VIII и IX», а в числе дарений, упомянутых в гл. IX, имеются и дарения между супругами¹.

Всякая попытка поколебать эти устои вызывает искреннее изумление. «По мнению Тролона, - так пишет Laurent, - это не есть дарение между живыми, ибо оно отменяемо, и не завещание, ибо оно совершается в форме договора».

Туллье заключает, что дарение между супругами не может быть отнесено к какому-нибудь единому типу; Дюрантон говорит, что это дарение на случай смерти. Необходимо отбросить эту доктрину без колебаний: она стремится создать третий способ безвозмездного распоряжения, между тем как ст. 893 знает только два способа: дарение между живыми и завещание. Дарение между

¹ Винавер М.М. Дарение и завещание (страница из истории кодификации) // <http://xn----7sbbaj7auwnffhk.xn--p1ai/article/1007>.

супругами не есть завещание, следовательно, оно есть дарение между живыми. Правда, оно в существенном пункте (*en un point essentiel*) отклоняется от дарения, но это не мешает авторам Кодекса квалифицировать щедроты между супругами как дарения, «*ce qui est decisif*»².

«Надо сознаться, - говорит Demolombe, - что последствия дарения между живыми не могут быть и не будут во всех отношениях одинаковы в том случае, когда они применяются только к имуществам настоящим, и в том случае, когда они простираются и на имущество будущее». Однако... ст. 947 гласит, что четыре предыдущие статьи не применяются вовсе к дарениям, о которых упомянуто в гл. VIII и IX настоящего титула; статья же 943, которая устанавливает, что дарение между живыми может простираться только на имущества настоящие, составляет часть четырех статей, которые предшествуют ст. 947, а ст. 1096, которая разрешает супругам совершать дарения во время брака, составляет часть гл. IX. Ergo: «ст. 944 не применяется к ст. 1096».

Итак, нет спасения ниоткуда: и *biens a venir* исключить нельзя, и вывести сделку из строя дарений невозможно: на страже одного поставлена ст. 947, на страже другого - ст. 893.

Приходится искать выход в другом месте.

Постановления Кодекса о дарениях заимствованы почти буквально из Ордонанса 1731, автором которого был один из величайших государственных людей Франции, канцлер Дагессо (*D'Aguesseau*). Ордонанс этот, как и другие законодательные акты того времени, насквозь проникнут объединительными, централистическими тенденциями. Не без настойчивости, но с умелой осторожностью созидалось шаг за шагом правовое единство Франции. В письмах Дагессо к представителям разных провинциальных парламентов разъясняются цель и смысл недавно изданного Ордонанса; в них на каждом шагу явно и тайно сказывается одно стремление - стереть местные провинциализмы, подогнать обычай под римское право. Представителям «стран писаного [т.е.

² Винавер М.М. Дарение и завещание (страница из истории кодификации) // <http://xn----7sbbaj7auwnffhk.xn--p1ai/article/1007>.

римского] права» умный дипломат и тонкий юрист подчеркивает истинно римский характер института ; представителям кутюмных стран он указывает те особенности, которые заимствованы от них ; наконец, кое-где даются уверения, что именно по вопросу о дарениях обычное право почти совсем не разнится с римским, как то, впрочем, заявлено было торжественно и в официальном введении к Ордонансу.

Таким образом, случилось, что составителям Наполеонова кодекса неоткуда было заимствовать постановления о дарениях между супругами: их не было в Ордонансе - пришлось составлять их заново самим. Сумели ли при этом кодификаторы, изготовляя по указу свыше к известным срокам потребное количество отделов, соблюсти ту же мудрую прозорливость и законодательный такт, которые обнаружил великий канцлер, покажет наше дальнейшее изложение. Но прежде всего необходимо остановиться на том, что не сочинено составителями Кодекса, а непосредственно заимствовано из Ордонанса. Главным новшеством Ордонанса 1731 г., вызвавшим наиболее недоразумений и запросов, явилось постановление относительно так называемых дарений на случай смерти. Статья 3 Ордонанса гласила: «Дарения на случай смерти, за исключением тех, которые совершены в предбрачных договорах, не будут иметь никакого действия даже в тех провинциях, в которых они прямо разрешены законом или обычаем, если только они не будут заключены в той же форме, в какой совершаются завещания; так что на будущее время в нашей стране будут только два способа безвозмездного отчуждения: один - путем дарения между живыми, другой - путем завещания». Вторая часть этой статьи и составила правило Кодекса (ст. 898) о двух способах безвозмездного отчуждения, подавшее повод к цитированным выше рассуждениям комментаторов. Рассуждения эти, как мы видели, исходили из того положения, что с уничтожением дарения на случай смерти всякое безвозмездное отчуждение, которое по форме своей не есть завещание, тем самым признается за дарение между живыми. Но уже из приведенной редакции статьи Ордонанса, а еще более из разъяснений, данных самим Дагессо, видно, что толкователи Кодекса не

уразумели смысла того правила, которое им преподано. До Ордонанса дарения на случай смерти имели полное право гражданства во многих провинциях Франции; облечено ли было распоряжение на случай смерти в форму завещания или в форму дарения, судья, не мудрствуя лукаво, применял к нему те последствия, которые вытекали из него как из распоряжения, по существу завещательного. Ордонанс в видах единства устранил для этих распоряжений форму дарения и прямо объявил (ст. 84), что дарения на случай смерти действительны, если они будут совершены в форме завещаний. Вопрос, следовательно, ставился так: распоряжение, в существе завещательное, может быть признано или действительным, когда оно облечено в форму завещания, или недействительным, когда оно облечено в иную форму. Но о том, что оно, будучи недействительно в качестве завещания, должно было бы быть отнесено по содержанию и по выводимым из него последствиям к дарениям между живыми, не помышлял творец того правила о двух способах безвозмездного отчуждения, на котором такой вывод впоследствии искусственно построен. То, что намерением законодателя было не уничтожить дарения на случай смерти, а лишь вывести их из разряда дарений и перевести в разряд завещаний, настойчиво подчеркивается во всех письмах Дагессо. Вот что он пишет представителям парламентов Безансона, Бордо и Тулузы: «Редакция ст. 8, относящейся, как это очевидно, только к внешней форме акта, не должна была возбудить в вас никакого сомнения относительно истинного ее смысла (*le veritable esprit de cet article*). Смысл ее - повторяю еще раз - не в том, чтобы препятствовать совершению дарений на случай смерти, а исключительно в том, чтобы заставить совершать этот род дарений в форме завещательных распоряжений»³.

Обычное право Франции знало этот договор. Следы его имеются еще в Салическом праве, в законах рипуариев, бургундов и вестготов, в формулах маркульфа. Совершение его сопровождалось первоначально целым рядом символических действий. Даритель в присутствии короля кидал ветку лицу,

³ Винавер М.М. Дарение и завещание (страница из истории кодификации) // <http://xn----7sbbaj7auwnffhk.xn--p1ai/article/1007>.

которое желал одарить, и провозглашал его своим наследником. Одаренный являлся в дом дарителя и вступал во владение предметом дара; затем обратным киданием ветки возвращал вещь дарителю. До истечения года он опять получал ветвь, и этим договор становился неотменяемым. Со временем символические приемы уступили место писаной форме, и в таком виде сделка прошла через все Средние века, находя опору как в свойственной германскому праву сравнительной свободе завещательных распоряжений, так и преимущественно в одной особенности феодального строя. С тех пор как феодалы стали наследственными, личность будущего вассала стала определяться не выбором сюзерена, а в значительной мере случаем - особенно когда после умирающего вассала оставались одни дочери. Необходимость утверждения со стороны сюзерена недостаточно ограждала его. Восстановить свое влияние он мог одним только путем: ему принадлежала власть вмешиваться в решение вопроса о браке детей вассала - этим он и пользовался при заключении браков, чтобы определить наперед судьбу наследства: сюзерен выбирал себе будущих ленников - женихов дочерям вассала, которым и предоставлялось по предбрачному договору наследование в феоде. Вот как изображает эту систему Монтескье в последних строках «*Esprit des lois*»: «Феодалы стали наследственными; сюзерены, которые должны были наблюдать за тем, чтобы феодалы несли службу, требовали, чтобы дочери, имеющие наследовать, - а, как я полагаю, иногда и сыновья - не вступали в брак без их согласия, так что предбрачные договоры стали для вельмож актом распоряжения, и притом распоряжения гражданского. В подобной сделке, совершенной на глазах у сюзерена, делались распоряжения о будущем наследстве, в тех видах, чтобы наследники несли с феодалов службу; таким образом только знать имела вначале право распоряжаться будущим наследством по предбрачному договору».

Institution contractuelle есть договор, соглашение, устанавливающее известную обязанность. Отсюда его бесповоротность - не бесповоротность совершившегося факта обогащения, которая естественна и непререкаема, а бесповоротность воли, которой предстоит еще реализоваться в будущем.

Далее, *institution contractuelle* есть договор, которому оказывается покровительство в интересах сохранения семейного имущества; отсюда ненужность для него той торжественной и совершенно бесцельной формальности, именуемой акцептацией, которая установлена, как то признано и всеми романистами с Савиньи во главе, единственно с целью затруднить гонимый всюду и во все времена институт дарения. *Institution contractuelle* есть договор о наследстве, притом о наследстве будущем - объекте, совершенно неведомом, не определенном ни по объему, ни по времени возникновения, "о будущем имуществе", как выражаются, - кстати сказать, не совсем точно - и Ордонанс, и Кодекс⁴.

Относясь к неопределенному имуществу, договор не перемещает *actuellement* права собственности, с тем чтобы оно передавалось затем самостоятельно от одаренного его наследникам, как то имеет место при истинном дарении имущества настоящего. Наоборот, пережитие дарителем одаренного уничтожает все обязательства.

Но те же цели, ради которых институт оберегался, вызывают и необходимость дальнейшего его распространения на детей одаренного - именно на детей (а не наследников вообще). Отсюда является в Ордонансе такой вид договора о будущем наследстве, при котором одаренный обязуется передать наследство своим детям; установлен и ряд правил, регулирующих эти в существе субституционные сделки.

Передача наследства вызывает затем вопрос о долгах наследодателя, и вот Ордонанс, основываясь на кутюмах, дает ряд постановлений, ограждающих кредиторов дарителя, но не обременяющих вместе с тем одаренных, в интересах которых весь институт поддерживается. Одаренный вправе принять имущество в том виде, в каком оно находилось в момент дарения, и обязан платить в таком случае лишь те долги, которые тяготели на имуществе в момент дарения.

⁴ Под будущим имуществом могут разуметься и определенные объекты, ожидаемые дарителем, но не в этом смысле термин употребляется Кодексом.

Наконец, ввиду передачи наследства возникает вопрос о соотношении размера дара с обязательной долей, с приданым, и все эти вопросы регулируются Ордонансом с большой тщательностью.

Таков остов Ордонанса. Он имеет предметом два различных вида безвозмездного отчуждения и не затрудняется назвать каждое из них по имени: одно есть дарение между живыми, другое - договор о наследстве. В этом договоре нет ничего дарственного в истинном смысле; самая неотменяемость его вытекает из договорного начала. Он - не дарение по существу, ибо им не умаляется имущество дарителя; он - не дарение по форме, ибо форма его - предбрачный договор, и притом без главной формальной приметы дарственных сделок - без акцептации. Общее у него с дарением - только безвозмездность, но безвозмездно и завещание, и едва ли может быть сомнение в том, что с юридической точки зрения этому договору более подобает место в ряду правил о завещаниях, чем среди дарений. Однако с дарением было у него общее нечто иное - конкретная житейская почва, на которой они появились. В один и тот же момент, в одной и той же предбрачной сделке переплетались и истинное дарение имущества настоящего, и договор о наследстве. Этот факт оказался решающим; он определил дальнейшую судьбу всего института. Истинное дарение и договор о наследстве, не связанные внутренне, каждый с массой своих особенных детальных правил, оказались объединенными одной внешнею оболочкою. Получилась категория, с юридической точки зрения чудовищная, - категория дарений "по предбрачному договору".

Соединенные этим внешним ярлыком в Ордонансе, оба института перешли с тем же ярлыком и в Кодекс.

При пересадке на нашу почву институтов - хотя бы приобретших значительное распространение и санкцию многих законодательств - необходимо сохранять историческую перспективу, направлять свое внимание не на универсальность внешнего распространения института, а на универсальность внутренних, руководящих принципов.

По отношению к договору дарения, сконструированному по модели реального договора, как правило, используется формулировка, что момент заключения договора и момент его исполнения совпадают⁵. Е.Н. Васильева, например, отмечает, что при безвозмездной передаче приходится сталкиваться с парадоксальной ситуацией: в момент заключения обязательство прекращается, так как исполнена основная и, может быть, единственная обязанность по договору⁶. То есть исследователи вольно или невольно указывают на обстоятельство, что обязательство по договору исполняется или прекращается. Однако, как может быть исполнено или прекращено то, что не возникало и не существовало?

Если согласиться с широко распространенной точкой зрения, что договор дарения, сконструированный по модели реального договора, носит вне обязательственный характер, тогда следует сделать вывод: ни одна из сторон договора не была обязана выполнить какие-либо действия, и никто никому ничего не передавал, не отчуждал и т.д. То есть не было ни самого обязательства, ни его исполнения. Однако как тогда объяснить свершившийся в результате заключенного договора факт, когда у одной стороны имущество уменьшилось, а у другой увеличилось, переход вещи либо иного предмета дара состоялся? Не чем иным, как исполнением имевшегося обязательства.

То есть необходимо признать, что обязанной стороной были совершены действия, направленные на выполнение ранее обусловленного обязательства, возникшего еще до заключения договора дарения, т.е. до придания ему правовой формы.

Обязательство, на которое указывает лишь его последствие - факт исполнения, можно назвать усеченным, договор же с появившимся ранее его правовой формы обязательством следует считать договором с усеченным обязательством. То есть такие договоры независимо от предмета дара, при заключении которых происходит их исполнение, имеют в себе скрытое

⁵ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч. Книга вторая. С. 337.

⁶ Васильева Е.Н. Договор об отчуждении исключительного права: понятие и правовая природа // Государство и право. 2009. N 12. С. 91.

(подразумеваемое), но имеющее реальное исполнение обязательство. Наличие факта передачи вещи не умаляет существование внешне скрытого обязательства, потому что сама по себе передача вещи не может не иметь под собой какого-либо основания.

Соответственно, договор дарения, считающийся заключенным после передачи вещи, является реальным с усеченным обязательством, договор обещания дарения - консенсуальным обязательственным. Исходя из этого тезиса, можно сделать вывод: вещным следует считать любой договор, направленный на передачу вещи и права на нее. То есть перечень вещных договоров достаточно широк - от обязательственных договоров, направленных на перенос права собственности с одного лица на другое, таких как купля-продажа, дарение, мена и т.д., до тех, целью которых является передача (в том числе путем создания) ограниченных вещных прав. Какое же место эти договоры занимают в системе договоров по юридической направленности?

Ю.В. Романец считает верным под направленностью обязательства понимать конечные экономический и юридический результаты, на достижение которых направлены основные действия участников договора⁷. И выделяет, в частности, такую группу, как договоры, направленные на передачу имущества в собственность⁸.

М.И. Брагинский и В.В. Витрянский договор дарения поместили в книгу «Договоры о передаче имущества»⁹.

В.А. Белов, анализируя один из договоров об установлении ограниченного вещного права - договор об установлении права застройки, приходит к выводу, что такой договор следует отнести к группе договоров о передаче имущества¹⁰.

⁷ Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: Автореф. дис. ... докт. юрид. наук. М., 2001. С. 19.

⁸ Романец Ю.В. Указ. соч. С. 19, 20.

⁹ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч. Книга вторая. С. 276 - 378.

¹⁰ Белов В.А. Теоретические и практические вопросы вещного права в Российской Федерации: анализ договора об установлении права застройки // Вестник Московского финансово-юридического университета. 2013. N 2. С. 117.

В отличие от указанных ученых Е.Б. Козлова считает, что договоры об установлении ограниченного вещного права нуждаются в обособлении в отдельную группу наряду с такими группами, как договоры, направленные на передачу имущества, направленные на выполнение работ, направленные на оказание услуг, направленные на учреждение различных образований (общецелевые договоры)¹¹.

По мнению же М.Ф. Казанцева, основанием классификации гражданско-правовых договоров, в результате которой выделяются вещные договоры, следует считать предмет договорного регулирования¹². В частности, в самом определении вещного договора он делает именно такой акцент: «Вещный гражданско-правовой договор - это договор, направленный на регулирование вещных правоотношений»¹³.

Как уже было отмечено, нельзя отрицать факт, что вещный договор направлен на передачу вещного права и самого объекта этого права. Именно вещь - предмет, используемый для удовлетворения интереса путем непосредственного воздействия на нее, а также право на вещь, - как узаконенная возможность по использованию вещи, в том числе распоряжения ею, представляет собой желаемый конечный результат, на который направлена воля приобретателя. А потому с точки зрения направленности вещные договоры следует отнести к группе договоров по передаче имущественных прав и подгруппе договоров по передаче вещных прав (вещи).

Наряду с договорами, направленными на передачу вещных прав, можно выделить и договоры, направленные на передачу исключительных прав, договоры, направленные на передачу корпоративных прав, и т.д. То есть в зависимости от конкретного вида имущественного права можно назвать еще несколько однопорядковых подгрупп договоров. Действия сторон могут быть направлены как на получение определенного блага (конкретного результата

¹¹ Козлова Е.Б. Договоры об установлении ограниченных вещных прав как основание для актуализации теории вещного договора // Вестник Российской правовой академии. 2014. N 1. С. 31.

¹² Казанцев М.Ф. Указ. соч. С. 389.

¹³ Там же. С. 389.

заключения и исполнения договора), так и на урегулирование порядка взаимоотношений сторон по поводу приобретения и передачи соответствующего блага. То есть не только на конечный результат, но и на предшествующие ему действия. Объект же возникающих правовых отношений (объект гражданских прав, по поводу которого возникают правовые отношения) является критерием выделения соответствующей группы или подгруппы договоров.

Несомненно, договоры, направленные на получение вещи (а вместе с ней и права на нее), в том числе посредством порядка урегулирования отношений по ее приобретению и передаче, представляют собой вещные договоры.

1.2. Возможные подходы к раскрытию элементов договора дарения

Предмет, стороны и форма договора дарения содержит характеристику имущества, выступающего в качестве предмета договора. Таковым может быть всякая индивидуально-определенная вещь.

В юридической литературе приводится пример договора, совершение которого в устной форме рассматривается в качестве наиболее приемлемого и популярного способа оформления сделки. Речь идет о реальном договоре дарения, за исключением случаев, когда в таком договоре дарителем выступает юридическое лицо и стоимость дара превышает три тысячи рублей. Поводом для такого вывода послужило, на наш взгляд, некорректное толкование нормы п. 1 ст. 574 ГК РФ, согласно которой «дарение, сопровождаемое передачей дара одаряемому, может быть совершено устно».

Учитывая данный подход, к числу договоров дарения, совершаемых в устной форме, можно отнести достаточно широкий круг сделок, в том числе направленных на безвозмездное отчуждение недвижимости. Выходит, если договор продажи дорогостоящих вещей должен облекаться в письменную форму, то по реальному договору дарения дорогостоящей вещи достаточно вручить одаряемому, например, ключи от автомобиля или квартиры, паспорт на техническое средство, свидетельство о праве собственности на квартиру. Даже с

точки зрения обывателя это выглядит сомнительно, не говоря уже о требованиях, предъявляемых, в частности, к отчуждению недвижимости и автотранспортных средств с позиции специального законодательства.

Так, Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»¹⁴ предусматривает не только перечень необходимых документов для регистрации перехода права собственности на недвижимость, но и требования, предъявляемые к таким документам. Согласно ст. 17 данного Закона для перехода права собственности требуется, помимо иных обязательных документов, договор, совершенный в простой письменной форме (ст. 18). Именно договор, совершенный в простой письменной форме, по смыслу Закона является основанием для перехода права собственности на соответствующее имущество, а не предоставление одаряемым в окошко государственного регистратора связки ключей от квартиры или свидетельства о праве собственности на нее. С позиции специального законодательства предоставлением договора обременена и процедура изменения данных о собственнике транспортного средства¹⁵, что также исключает возможность заключения договора дарения транспортного средства в устной форме.

Выходит Гражданский кодекс РФ утратил свою роль основного и главного регулятора в гражданском праве, либо вывод о преимущественной устной форме реальных договоров дарения, якобы основанный на нормах основного гражданского закона, является недостоверным.

Не сомневаясь ни на минуту в той главенствующей роли, которую играет Гражданский кодекс РФ в урегулировании соответствующих отношений, приведем ряд аргументов, основанных, прежде всего, на нормах указанного кодифицированного акта, в пользу того, что заключение реального договора

¹⁴ Федеральный закон Российской Федерации от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 1997 N 30. Ст. 1253.

¹⁵ См.: Постановление Правительства РФ от 12.08.1994 N 938 «О государственной регистрации автотранспортных средств и других видов самоходной техники на территории Российской Федерации» (ред. 26.12.2013) // СЗ РФ. 1994. N 17. Ст. 1999; Приказ МВД России от 24.11.2008 N 1001 «О порядке регистрации транспортных средств» (ред. от 07.08.2013, с изм. от 06.03.2014) // Российская газета. 16.01.2009. N 5.

дарения предполагает необходимость его заключения в письменной форме с учетом правил п. 1 ст. 161 ГК РФ.

1. Договор дарения по критерию встречного предоставления относится к группе безвозмездных договоров. При соотношении механизмов реализации конструкций возмездного и безвозмездного договоров обратим внимание на одну принципиальную особенность, предусмотренную п. 3 ст. 423 ГК РФ: «Договор предполагается возмездным, если из закона, иных правовых актов, содержания или существа договора не вытекает иное». Иными словами, если мы точно не можем установить, что заключенный договор является безвозмездным, он должен считаться возмездным.

В некоторых случаях закон прямо вводит презумпцию безвозмездности договора. В частности, это сделано в отношении договора хранения вещей в гардеробах организаций, построенного по конструкции публичного договора (ст. 924 ГК РФ). Однако если такого указания в законе нет, стороны своим соглашением должны предусмотреть, что договор носит безвозмездный характер. Это можно сделать только в том случае, если договор будет совершен в письменной форме.

Передача имущества в отсутствие письменного договора будет основана на презумпции возмездности отношений между участниками совершенной сделки. Это, в частности, означает, что в случае спора установление факта совершения сделки с помощью средств доказывания, допустимых для соответствующей ситуации, еще не доказывает того, что это сделка дарения. Сторона, настаивающая на том, что совершенная сделка является сделкой дарения, должна привести дополнительные доказательства. Естественно, что возможность привлечения свидетельских показаний касается лишь случаев отчуждения имущества между гражданами стоимостью не более десяти тысяч рублей. Таким образом, сама конструкция безвозмездного договора предопределяет необходимость его совершения в простой письменной форме.

2. Обратимся к соотношению норм пунктов 1 и 2 ст. 574 ГК РФ. Некоторые авторы полагают, что нормой пункта первого охватываются все

сделки дарения, за исключением договоров, содержащих обещание дарения в будущем, и договоров дарения, по которым дарителем выступает юридическое лицо и стоимость дара превышает три тысячи рублей. Это, в свою очередь, послужило основанием для утверждения типа: поскольку именно для договоров дарения, поименованных в п. 2 ст. 574 ГК РФ, предусмотрена обязательная письменная форма, все остальные договоры дарения, построенные по реальной конструкции, могут совершаться в устной форме. Однако это не совсем так. Для того чтобы установить связь норм, содержащихся в пунктах 1 и 2 ст. 574 ГК РФ, ответим на два вопроса:

1) какие случаи дарения подпадают под действие нормы пункта первого указанной статьи;

2) как соотносятся понятия «дарение» и «договор дарения», используемые по содержанию ст. 574 ГК РФ?

Отвечая на первый вопрос, заметим, что договор дарения может быть направлен на передачу вещи, передачу имущественного права требования, а также на освобождение от имущественной обязанности. Норма п. 1 ст. 574 ГК РФ затрагивает только те действия, составляющие предмет договора дарения, которые связаны с передачей дара путем непосредственного его вручения, символической передачи либо вручения правоустанавливающих документов.

Из данного тезиса вытекают два следствия. Во-первых, норма п. 1 ст. 574 ГК не касается дарения в форме освобождения одаряемого от имущественной обязанности. Во-вторых, не касается она и ситуаций по передаче права требования, поскольку «вручение дара», «символическая передача», «вручение правоустанавливающих документов» характеризуют лишь те действия, которые либо непосредственно, либо опосредованно связаны с вещью. Изложенное позволяет констатировать, что исследуемая норма касается лишь случаев дарения вещи.

Для ответа на второй вопрос обратим внимание на то, что в нормах п. п. 1 и 2 ст. 574 ГК РФ законодатель использует разные понятия, а именно, «дарение» и «договор дарения». Дарение для цели ст. 574 ГК РФ используется в значении

сделки-способа, то есть действия по передаче дара. Договор дарения - это всегда сделка-основание, представляющее собой соглашение сторон. Когда договор дарения совершается по консенсуальной конструкции, дарение (сделка-способ) представляет собой исполнение обязательства, возникающего из договора дарения (сделки-основания). При совершении реального договора дарения мы можем наблюдать совпадение в одной временной точке сделки-способа (действия по передаче дара) и сделки-основания (договора дарения).

Применительно к ст. 574 ГК РФ вышеизложенное означает следующее:

- положения пункта первого данной статьи определяют особенности реализации сделки-способа, а именно дарения, сопровождаемого передачей дара одаряемому, допуская возможность совершения указанного действия в устной форме;

- положения пункта второго данной статьи затрагивают правовой режим сделки-основания, предписывая необходимость соблюдения обязательной письменной формы договора дарения, содержащего обещание дарения в будущем, и договора дарения, по которому дарителем выступает юридическое лицо и стоимость дара превышает три тысячи рублей, а также последствия несоблюдения такой письменной формы, подлежащих рассмотрению через призму п. 2 ст. 162 ГК РФ.

Получив ответы на два поставленных выше вопроса, мы можем корректно установить связь положений п. п. 1 и 2 ст. 574 ГК РФ. Норма п. 1 ст. 574 ГК РФ устанавливает возможность совершения дарения в устной форме за исключением случаев, предусмотренных пунктом вторым данной статьи. Эти случаи-исключения, касаются не самих договоров дарения (которые по прямому указанию закона заключаются в обязательной письменной форме), а тех действий, которые непосредственно связаны с передачей дара (сделок-способов): действия по передаче дарителем - юридическим лицом дара, стоимостью свыше трех тысяч рублей и действия по передаче дара в будущем.

Приведенный тезис позволяет представить механизм реализации договоров дарения, поименованных в п. 2 ст. 574 ГК РФ. Договор, содержащий

обещание дарения в будущем, заключается в обязательной письменной форме, несоблюдение которой влечет ничтожность договора (п. 2 ст. 574 ГК РФ). Данный договор предполагает совершение действия (исполнение договора) после его заключения, которое тоже должно быть совершено в письменной форме (п. 1 ст. 574 ГК РФ). При несоблюдении простой письменной формы сделки-способа (исполнения договора) наступают последствия, предусмотренные п. 1 ст. 162 ГК РФ, а не те, которые обозначены в качестве последствий несоблюдения письменной формы договора, содержащего обещание дарения в будущем. Договор, по которому дарителем выступает юридическое лицо и стоимость дара превышает три тысячи рублей, заключается также в обязательной письменной форме (п. 2 ст. 574 ГК РФ). Момент его заключения определяется моментом передачи дара, которая также совершается в письменной форме (п. 1 ст. 574 ГК РФ). Иначе говоря, после того, как стороны придали соглашению письменную форму, оно приобретает силу договора с момента письменно оформленной передачи дара. Это означает, что совершение договора, по которому дарителем выступает юридическое лицо и стоимость дара превышает три тысячи рублей, подтверждается двумя документами - непосредственно подписанным договором и документом, удостоверяющим принятие дара.

С учетом изложенного можно окончательно установить, что правило п. 1 ст. 574 ГК РФ о том, что «дарение, сопровождаемое передачей дара одаряемому, может быть совершено устно», касается далеко не всех реальных договоров дарения, а только тех из них, которые связаны с передачей в дар вещей. При этом несмотря на то, что само дарение (сделка-способ) может совершаться устно, форма реального договора дарения вещи (сделки-основания) определяется по правилам п. 1 ст. 161 ГК РФ. Например, между гражданами был заключен реальный договор дарения (сделка-основание) на передачу в дар двадцати тысяч рублей. Подчиняясь правилам п. 1 ст. 161 ГК РФ стороны составили документ в письменной форме, после чего даритель передал двадцать тысяч рублей одаряемому. С момента передачи дара (сделка-способ) договор дарения (сделка-

основание) считается заключенным. Поскольку передача дара не подпадает под исключения п. 2 ст. 574 ГК РФ, она может быть совершена в устной форме в силу прямого указания пункта первого указанной статьи. В приведенном примере имеет место дарение в устной форме, сопровождаемое передачей двадцати тысяч рублей в дар, совершение которого определило момент заключения договора дарения в надлежащей простой письменной форме.

Подводя общий итог, определим, что в устной форме могут быть совершены только те реальные договоры дарения, которые заключаются между гражданами на сумму, не превышающую десяти тысяч рублей. Остальные договоры дарения подлежат совершению в письменной форме. При этом необходимость совершения договора дарения в письменной форме распространяется и на договор «обычного подарка», если только его сторонами не выступают граждане. Договор «обычного подарка» характеризуется исключительно реальной конструкцией и его размером - не более трех тысяч рублей, но не требованиями, предъявляемыми к форме его совершения.

1.3. Разновидности договора дарения и особенности их правового регламентирования

Поскольку на передачу права собственности направлен не только договор дарения, сконструированный ГК РФ как реальный, но и представленный в качестве консенсуального, следовательно, в целях объективности необходимо рассмотреть оба его варианта, чтобы определить, какова природа договора дарения, направленного на передачу вещи (и вещного права на нее).

Аргументы исследователей, относящих договор дарения, считающийся заключенным с момента передачи вещи, к числу вещных, отличаются и приводят к неравнозначным выводам. Так, одни ученые, характеризуя договор дарения, направленный на переход права собственности, называют вещным только договор, который считается заключенным с момента передачи вещи (М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, Д.В. Мурзин), по мнению других, вещным

следует считать любой договор, направленный на передачу вещи (М.Ф. Казанцев).

Рассмотрим подробнее их аргументы.

Так, М.И. Брагинским в свое время было отмечено, что из сконструированного как реального договора дарения не вытекает обязанность дарителя и корреспондирующее с ней право одаряемого¹⁶. Договор дарения, заключенный с момента передачи вещи, является вещным, но при этом не становится договором реальным, так как реальные договоры, хотя и возникают с передачей вещи, вместе с тем порождают обычное обязательственное правоотношение с наличием у сторон взаимных прав и обязанностей¹⁷.

В.В. Витрянский также указывает, что «заключение договора дарения не порождает никаких обязательственно-правовых отношений, а приводит к возникновению права собственности на подаренное имущество у одаряемого»¹⁸.

Д.В. Мурзин, называя договор дарения в качестве одного из примеров вещного договора, не порождающего права и обязанности, поясняет: отношения сторон по этому договору исчерпываются с момента перенесения вещного права на дар, причем заключение вещного договора означает не что иное как заявление о принятии дара со стороны одаряемого, поскольку вещный договор есть соглашение между дарителем и одаряемым по вопросу о предоставлении вещи в дар¹⁹.

Таким образом, аргументы данной группы исследователей сводятся к следующему:

- вещный договор - это договор, не порождающий права и обязанности;
- концепция деления договоров на реальные и консенсуальные характерна лишь для обязательственных договоров, а потому вещный договор не может быть реальным (и, соответственно, консенсуальным);

¹⁶ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч. Книга первая. С. 282.

¹⁷ Там же.

¹⁸ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч. Книга вторая. С. 337.

¹⁹ Гражданское право / Под ред. С.С. Алексеева. С. 96.

- вещный договор представляет собой договор-сделку и договор как юридический факт.

М.Ф. Казанцев, со своей стороны, полагает, что реальный договор дарения может быть отнесен к вещным договорам по причине того, что «указанный договор дарения является основанием перехода права собственности на вещь (дар) от дарителя к одаряемому и регулирует между ними правоотношение по переходу права собственности»²⁰. То есть отличительной особенностью его концепции является то, что договор дарения признается еще и регулятором отношений.

Также М.Ф. Казанцев считает, что «на основании реального договора дарения не возникает обязательственное правоотношение, включающее обязанность дарителя безвозмездно передать вещь в собственность одаряемому и соответствующее право последнего». И приходит к следующему заключению: «Рассмотрение договора дарения сквозь призму предмета его правового регулирования позволяет сделать вывод о том, что вещным является не только реальный договор дарения, как считается, но и консенсуальный, то есть любой договор дарения». Один и тот же гражданско-правовой договор может иметь своим предметом различные правоотношения, например, как обязательственные, так и вещные.

Соответственно, если предметом договора (как в реальном договоре дарения) являются только вещные отношения, он является вещным, а если вещные и обязательственные (как в консенсуальном договоре дарения и договоре купли-продажи, являющемся всегда консенсуальным), то это уже вещно-обязательственный договор. То есть с точки зрения М.Ф. Казанцева:

- вещный договор - это договор, направленный на регулирование вещных правоотношений;

- предметом гражданско-правового договора могут являться различные правоотношения (например, обязательственные и вещные);

²⁰ Казанцев М.Ф. Указ. соч. С. 387.

- если предметом правового регулирования наряду с вещными являются обязательственные отношения, то этот договор можно считать, как вещным, так и обязательственным.

Чтобы разобраться, кто из исследователей прав, а также определить сущность вещного договора, необходимо ответить на ряд вопросов. Можно ли считать обязательственным договором дарения только тот, который сконструирован как консенсуальный? Является ли договор дарения вещным? Каждый договор, независимо от варианта его заключения, или же тот, который считается действительным лишь после передачи вещи? И какое место в классификации договоров занимает вещный договор? Предположим, договор дарения, сконструированный как реальный, не является обязательственным, как это определяют ученые, выделившие его в особую группу договоров. Если обратиться к статье 572 ГК РФ, можно заметить, что законодатель сконструировал договор дарения по модели как консенсуального, так и реального в отношении не только вещи, но и имущественных прав, а также освобождения от имущественной обязанности. Но можно ли в качестве вещных называть договоры дарения, где даром обозначен иной предмет, а не вещь? Безусловно, нет.

Вещный договор не может возникнуть, если его предметом будет значиться иное имущественное благо. А значит, и исходить из тезиса, что договор является вещным, потому что он не порождает обязательственное правоотношение, тоже нельзя. Наверное, поэтому многие авторы, характеризующие реальный договор дарения вещи в качестве вещного, оставляют в стороне тоже сконструированный по модели реального договор дарения, где предметом выступает иное имущественное благо.

Сегодня на рынке жилой недвижимости огромное количество «фирмочек» и агентств, предлагающих услуги по скупке долей в квартирах и домах. Однако схема так называемой покупки доли, оформленная договором дарения доли в рамках закона, по сути своей является мошеннической. При этом по нормам Уголовного кодекса РФ данная схема не подпадает под статью о мошенничестве.

О чем следует знать собственникам и тем, кто планирует покупать долю в недвижимости?

В результате различных жизненных ситуаций люди становятся собственниками долей в жилой недвижимости. Например, в результате развода квартира, которую бывшие супруги приобретали совместно, будучи еще в браке, судом разделена, и за каждым признано право на долю в квартире. Или наследники получили квартиру в долях. Но не всегда между членами семьи (или бывшими членами семьи) сохраняются добрые отношения, поэтому при решении совместно продать недвижимость возникает недопонимание и множество споров.

В соответствии с нормами гражданского законодательства, если собственник доли хочет продать ее третьему лицу, он обязан сначала предложить купить ее другим сосособственникам недвижимости. Только получив от всех дольщиков отказ от преимущественного права покупки, он может продать свою долю постороннему лицу по той цене, по которой предлагалось купить долю другим сосособственникам. Кроме этого, регистрирующий орган прав на недвижимое имущество контролирует реализацию преимущественного права покупки при проведении регистрационных действий.

И вот здесь может появиться фирма, которая поможет «продать» долю независимо от остальных сосособственников. Большой интерес фирм именно к долям в квартирах кроется в их цене - дешевле и выгоднее их скупать, а после приобретения прав на все доли выставлять на продажу квартиру уже как целый объект по высокой цене. И в результате прорех в законодательстве фирмы скупают квартиры «по частям» легальным образом. Фактически продается доля, а юридически эта сделка оформляется договором дарения, и, как правило, доля оформляется на сотрудников фирмы.

Как гласит ст. 572 ГК РФ, по договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает другой стороне (одаряемому) вещь в собственность. И гражданин имеет право подарить принадлежащую ему долю в недвижимости любому лицу без уведомления и согласия остальных сосособственников. Фирма,

получившая «в дар» часть жилища, уже имеет доступ к квартире на законных основаниях, после чего начинаются действия по выживанию остальных собственников. Например, при прописке на долю в квартире большого количества людей квартира превращается в «резиновую». И в конце концов собственники долей вынуждены принять решение о продаже своих долей фирме на невыгодных для себя условиях.

Тем не менее в п. 2 ст. 170 ГК РФ предусмотрена норма о признании подобных сделок ничтожными, если доказана встречная передача денежных средств. Притворная сделка, т.е. сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом ее существа и содержания применяются относящиеся к ней правила, т.е. правила к сделкам купли-продажи.

Однако судебная практика показывает иное. Если стороны находятся в сговоре и пострадавшей стороной не представлены доказательства возмездности совершенной сделки «дарения», суды в соответствии с нормами закона выносят решения в пользу нового собственника доли, защищая права владения, пользования и распоряжения собственником своего имущества.

Рассмотрим один пример из судебной практики Московского городского суда (дело N 33-2006/2015).

Два истца обратились в суд с иском к трем ответчикам о признании договоров дарения 1/6 доли квартиры недействительными и применении последствий недействительности сделки. При этом они указали, что договоры дарения, заключенные ответчиками, являются притворными и мнимыми, поскольку под видом их заключения первый ответчик (N 1) продал свою долю квартиры двум другим ответчикам (N 2, 3), в то время как истцы имели преимущественное право покупки данной доли. Иск ответчики N 2, 3 не признали, указав, что ответчик N 1 подарил им по 1/6 доли квартиры, денежные средства за квартиру они ему не передавали, а сделка зарегистрирована в Управлении Росреестра по г. Москве. Спорная квартира является для них

единственным местом жительства.

Решением Бутырского районного суда г. Москвы иски истцов к ответчикам о признании сделок недействительными оставлены без удовлетворения. В суде апелляционной инстанции истцы иски поддержали, просили их удовлетворить.

Проверив материалы дела и доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия пришла к печальному выводу. Учитывая, что доказательств притворности заключенных договоров дарения истцы не представили, оснований для удовлетворения заявленных требований суд не усматривает. Доводы истцов о том, что за спорную долю один из ответчиков получил от двух других денежную сумму, какими-либо объективными доказательствами не подтверждены. Сами ответчики получение и передачу денежных средств отрицают.

И подобных исковых требований большое количество. Лишь малая толика из них удовлетворяется судами, так как бремя доказывания, что за долю действительно выплачивались денежные средства и что сделка дарения является притворной, лежит на заинтересованной стороне.

Что делать, если вы уже оказались в такой ситуации?

Если доля в недвижимости была продана третьему лицу с нарушением права преимущественной покупки доли, необходимо обратиться в суд с иском о переводе прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи доли на вас. Кроме этого, до разрешения спора имеет смысл наложить арест на распоряжение долями.

Если «подаренная» доля является незначительной (когда выделить соответствующую долю в квадратных метрах из квартиры, например в виде отдельной жилой комнаты, невозможно без нанесения ущерба всей квартире), можно обратиться в суд с иском о признании доли малозначительной и выплате принудительной компенсации.

В соответствии с п. 4 ст. 252 ГК РФ в случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного

интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию. С получением компенсации собственник утрачивает право на свою часть квартиры.

Каким образом поступить сособственнику, чтобы не оказаться в подобной ситуации?

Если есть опасение, что собственник доли намерен продать свою часть недвижимости без предоставления преимущественного права покупки остальным дольщикам, можно обратиться в регистрирующий орган прав на недвижимое имущество и подать заявление о запрете регистрационных действий с долями квартиры без уведомления заявителя. При подаче недобросовестным дольщиком заявления о регистрации перехода права собственности на долю в квартире вы будете уведомлены об этом.

Тем не менее существующие нормы законодательства не могут в полной мере защитить право собственности граждан. И, оказавшись в подобной жизненной ситуации, собственники оказываются на «пороховой бочке», не зная, чего ожидать от недобросовестного дольщика. На сегодняшний день единственная возможность не оказаться вынужденным «клиентом» скупщиков частей квартир - сохранение дружественных отношений с близкими родственниками. Следует подчеркнуть, что для решения описанной проблемы остро необходимы изменения на законодательном уровне, упреждающие полулегальное отчуждение долей недвижимости посредством сделок дарения. Возможно, стоит применять к таким сделкам обязательный уведомительный характер с обязательным получением согласия всех дольщиков на совершение дарения.

Каковы были виды договора дарения ранее. Рассмотрим на примере Французского кодекса.

Дарения по предбрачному договору распределены в Кодексе между двумя главами: VIII и IX. В первой идет речь о дарениях, делаемых в пользу супругов третьими лицами, во второй - о дарениях, делаемых самими супругами. В

главных основаниях эти правила тождественны; незначительные различия внушены соображениями целесообразности. Дарение имущества настоящего по общему правилу признается перемещающим право собственности - оно остается в силе, если одаренный не переживет дарителя (ст. 1092): имущество переходит тогда к наследникам одаренного, если не было обусловлено иначе. Дарение имущества будущего предполагает и здесь пережитие одаренного (ст. 1093); однако дарения имущества будущего между супругами не могут уже сопровождаться субституционным отказом в пользу детей одаренного в том рассуждении, как говорят комментаторы, что одному из родителей незачем вперед выговаривать выгоды в пользу детей, которые будут детьми и другого родителя. Наконец, для дарений между супругами по предбрачному договору установлен особый размер обязательной доли на случай неоставления дарителем потомства (ст. 1094).

В ту же главу о дарениях супругов по предбрачному договору вставлены в Кодексе, - очевидно, в видах достижения вящего единства - правила "о дарениях между супругами, совершаемых в продолжение брачного союза".

Уже при соединении в одну категорию истинного предбрачного дарения и договора о наследстве творцы Кодекса руководились признаком несущественным, поверхностным - тем, что обе сделки совершаются в одном и том же акте. Объединяя ныне дарения, совершенные во время брака, с дарениями предбрачными, они руководились признаком еще более внешним, еще менее существенным для юридического быта - тождеством контрагентов, тем, что и здесь и там имеются налицо люди, соединившиеся или предполагающие соединиться брачными узами. Можно с уверенностью сказать - и это особенно ясно обнаружится из дальнейшего изложения, - что какую бы другую комбинацию из трех групп сделок (дарений обыкновенных, дарений предбрачных и дарений супружеских) составители Кодекса ни составили, произошло бы менее смешения, чем то, которое допущено Кодексом в теперешней его редакции. Естественнее было соединить в одну главу дарения обыкновенные с дарениями супружескими, естественнее даже слить дарения

предбрачные с обыкновенными, чем сводить в одну группу дарения, совершаемые во время брака, с дарениями предбрачными. Ордонанс, как мы знаем, не затронул вопроса о супружеских дарениях - он предоставил действовать кутюмам. Творцам Наполеонова кодекса пришлось поэтому оперировать сырым, несведенным материалом.

"Обычаем установлено, - так учили римские источники, - что дарения между мужем и женой не имеют силы" ("*Moribus apud nos receptum est ne inter virum et uxorem donationes valerent*"). Супружеские отношения должны быть свободны от прямого или косвенного воздействия денежного расчета, они не должны служить ареною для эксплуатации более благородного менее достойным: "...*ne concordia pretio conciliari videretur, neve melior in paupertatem incideret, deterior ditior fieret... Ne mutuo amore in vicem spoliarentur donationibus non temperantes...*".

Таков мотив, поведший за собой абсолютный запрет супружеских дарений. Однако этим же мотивом предуказывалось и ограничение общего правила.

Опасность эксплуатации одним супругом другого отпадает, когда дарение совершается с правом отмены его во всякое время и с обязательною отменой на случай более ранней смерти дарителя. Таковы дарения *mortis causa*, и потому источники гласят, что "*inter virum et uxorem donationes mortis causa receptae sunt*". "Ибо действие такого дарения, - прибавляют источники, - обнаруживается в такое время, когда [стороны] перестают уже быть мужем и женою".

Дарение на случай смерти по общему правилу перемещало немедленно право собственности, следовательно, применялось к имуществам настоящим - с сохранением лишь отменительного условия. По отношению к дарениям между супругами и это правило подверглось ограничению: "...*res non statim fiunt ejus cui donatae sunt...*" Однако путем фикции строгий запрет был обойден. Конституция императоров Севера и Антонина Каракаллы объявила действительным обычное дарение между супругами, когда даритель умер, не отменив его. В течение всей жизни дарителя сделка, реально исполненная, признавалась граждански ничтожною, как бы несуществующею, но если даритель умирал, не отменив

дарения, оно приобретало обратную силу, признавалось действительным с момента заключения и неотменяемым для наследников дарителя. "Дарение почитается в этом случае, - замечает Виндшейд, - как бы повторенным в момент смерти и сделанным таким образом на время, когда дарителя не будет более в живых".

Таков тип дарений между супругами, завещанный Средним векам античным римским правом и воспринятый, между прочим, в провинциях писаного права во Франции: общее правило гласит, что дарения между супругами воспрещаются, и из этого правила установлены исключения для дарений имущества настоящего, совершаемых на случай пережития и подлежащих отмене по воле дарителя.

Обычное право при всем разнообразии в деталях в общем проявляло то же отрицательное отношение к супружеским дарениям. Многие кутюмы - и в том числе кутюмы Парижа и Орлеана, из которых почерпалось затем большинство норм обычного права для Кодекса, - не допускали между супругами не только дарственных, но и завещательных распоряжений, "дабы не казалось, - поясняет от себя Гу-Сокуилле, - что дружба, согласие и нежное обращение составляют предмет торга", и чтобы дать понять, "*qu'au coeur est le vraie amour et non a l'exterieur*". Основание это, весьма убедительное для юристов-теоретиков, всегда в большей или меньшей степени проникнутых римскими идеями, в жизни нашло себе союзника в другом, гораздо более сильном мотиве - в стремлении сохранять имущества в роде. Этим стремлением проникнута большая часть кутюмных правил. "Полагали, - так свидетельствует Ферриерес, - что государство не может держаться без этого средства и что не будь запрета дарений, бедетные супруги дарили бы друг другу свое имущество и передавали бы богатые наследства в чуждые им роды". Однако, стесняя супругов в свободе распоряжения, и обычное право обладало, наподобие римского, определенным коррективом, умерявшим силу общего запрета. Этот корректив состоял в ограничении части, подлежащей свободному дарственному распоряжению в сделках между супругами. Система этих ограничений очень сложна. Кутюмы представляют в этом отношении

весьма пеструю картину, но преобладающими принципами являются либо предоставление переживающему супругу узурфрукта во всем имуществе, либо передача права собственности на часть имущества с соответственными сокращениями на случай конкуренции других сонаследников.

С двух концов шел, таким образом, напор на свободу дарственных распоряжений. И римское, и обычное право были согласны в принципе - различие было лишь в способе его смягчения. Римское право обладало для этого отменяемостью, обычное - установлением доли. И то и другое допускало дарения между супругами, но дарения отменяемые (по обеим системам) в случае пережития, отменяемые, сверх сего (по римской системе), по воле дарителя во все время его жизни, отменяемые (по обычной системе) в случае превышения установленной нормы.

Природная страсть к диалектике, соединенная с особенным сладостным преклонением перед буквою закона как перед внешнею, импонирующею и самоцельною силою, совершенно опьянила французов с того момента, как им дан был в руки такой классический предмет для упражнения этих талантов, как Наполеонов кодекс. Все, что предшествовало Кодексу, должно было погрузиться во мрак неизвестности. Нет Бога, кроме Бога... Только опьянением можно объяснить тот факт, что тотчас после издания Кодекса, в 1807 г., когда еще все так свежо было в памяти, когда легко было все проверить, появилась уже на комментаторском рынке та теория, которая достигла затем своего кульминационного пункта в творении Лорана.

Уже в 1807 г. Генеральный прокурор Кассационного суда потребовал отмены решения, которым дарение будущего имущества между супругами признано было завещанием, - на том основании, что закон ясен, что ст. 947 изъеются из-под действия "четырех предыдущих статей дарения, в главах VIII и IX указанные", а в числе четырех статей имеется ст. 943, в числе же дарений, указанных в гл. VIII и IX, имеются дарения между супругами и т.д., и т.д. Кассационный суд подчинился этому толкованию, и хотя впоследствии обнаружались колебания и сомнения, хотя явились решения в противоположном

смысле, хотя рядом с комментаторами, монотонно повторяющими друг за другом рассуждение о "ясности закона", выступили другие, извлекающие из того же закона положения, столь же "ясные" в прямо противоположном смысле, однако и те и другие были одинаково неубедительны: они страдали одною и тою же болезнью: они считали законодателя слишком разумным.

Здравому юридическому чутью претит разматывание слов закона, в какую бы сторону оно ни склонялось. И после многих часов такой головоломной работы мысли можно с легким сердцем отказаться от ее результатов - можно перетасовать слова, и фигура получится иная. Пока не отыскан движущий нерв юридического института, все неубедительно, все - слова; когда найден этот живой нерв, исчезают всякие недоразумения. Все, ему чуждое, должно оказаться случайным. Нужно только искать - все разыщется, нужно искать, не убаюкивая совесть эфемерными, формально-логическими сплетениями. В этом методе есть своя логика - логика, связанная не с одним формальным мышлением, а со всею многогранною душевною деятельностью, участвующею всеми сторонами своими в созидании права. Она-то - эта логика - властвует не только над юристами, но и над всем обществом, над всеми теми, кто должен понимать закон; она властвует и над законом.

Теория о том, что предметом дарения между супругами может быть имущество будущее, основана на ст. 947 Кодекса.

Статья 947 гласит, что "четыре предыдущие статьи вовсе не применяются к дарениям, о которых упомянуто в главах VIII и IX настоящего раздела". В числе четырех предыдущих статей имеется ст. 943, которая гласит, что "дарение может простирается только на имущества настоящие". Значит, правило ст. 943 не распространяется на гл. IX, в которой говорится о дарениях предбрачных и супружеских. А отсюда вывод, что дарения между супругами могут иметь предметом и имущества будущие.

В принятой Кодексом редакции обращает на себя внимание то, что правоотношения, которые изъеются ст. 947 из-под действия общих правил, не названы по имени, а сделана ссылка на подлежащие главы: не сказано, что ст.

943 не распространяется на дарения по предбрачному договору и на дарения между супругами, а "на дарения, указанные в главах VIII и IX сего раздела". Такая система редактирования, посредством ссылок, облегчает труд кодификатора, но она не ставит проблемы во всем ее объеме непосредственно перед его глазами и потому представляет известную опасность; опасность эта становится особенно сильною, когда два сводимых места значительно отстоят друг от друга, когда рассмотрение их в законодательной инстанции отделено значительным промежутком времени и когда - прибавим мы для данного случая - рассмотрение производится с такою поспешностью, что для проверки ссылок не хватает времени.

Таким образом, договоры дарения, где в качестве предмета определено имущественное право или освобождение от имущественной обязанности, сконструированные как реальные, при квалификации их как вне обязательственных не могут быть реальными (так как деление на реальные и консенсуальные свойственно для обязательственных договоров) и не могут быть вещными. И, соответственно, выпадают из общей системы договоров, что вряд ли можно назвать удачной интерпретацией. Договоры дарения, независимо от их предметной составляющей, имеющие один и тот же вариант заключения, безусловно, должны быть отнесены к какой-то одной, общей для них группе.

Глава 2. Содержание договора дарения

2.1. Права и обязанности дарителя

Одним из важнейших моментов, связанных с урегулированием отношений по дарению недвижимого имущества, является возможность дарителя, совершившего обещание передать одаряемому недвижимость, отказаться от подобной передачи вещи, если его имущественное или семейное положение, или состояние здоровья ухудшились (изменились) после обещания подарить одаряемому недвижимость настолько, что передача недвижимости в изменившихся условиях приводит к существенному снижению уровня жизни дарителя. При этом данное правило не распространяется на те случаи, когда подобный договор дарения уже исполнен, то есть недвижимое имущество подарено одаряемому, и зарегистрировано право собственности одаряемого на предмет дарения (квартиру, дачу, дом, иную недвижимость). В указанных обстоятельствах даритель может только отменить уже заключенный и исполненный договор по ряду указанных в гражданском законодательстве оснований, исчерпывающий перечень которых содержится в ст. 578 ГК РФ. К таким основаниям относятся: покушение одаряемым на жизнь дарителя, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников, или умышленное причинение дарителю телесных повреждений. В том случае, если даритель был умышленно лишен жизни одаряемым, право требовать в суде отмены дарения принадлежит наследникам дарителя; обращение одаряемого с подаренной вещью таким образом, который создает угрозу ее безвозвратной утраты, в случае если вещь (недвижимость) представляет для дарителя большую неимущественную ценность, что, прежде всего, актуально для дарения жилых домов; по требованию заинтересованного лица суд может отменить дарение недвижимости индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, совершенное в нарушение положений законодательства о банкротстве, если недвижимость была приобретена за счет средств, связанных с его

предпринимательской деятельностью, если такое дарение совершено индивидуальным предпринимателем (юридическим лицом) в течение шести месяцев, предшествующих объявлению такого лица несостоятельным (банкротом); в самом договоре дарения может быть предусмотрено право дарителя отменить договор дарения также и в случае, когда даритель переживет одаряемого.

Личный характер договора дарения недвижимого имущества.

Необходимо отметить, что договор дарения для одаряемого носит личный характер, то есть права одаряемого по договору не переходят к наследникам (правопреемникам) одаряемого. Они не могут быть переданы одаряемым по наследству или уступлены им третьим лицам по договору об уступке права требования. Для дарителя же действует обратное правило, согласно которому его обязанность подарить вещь в соответствии с данным в установленной форме обещанием переходит к его наследникам, кроме того, возможен переход соответствующей обязанности другому лицу при переводе долга на другое лицо. Указанные правила закреплены в ст. 581 ГК РФ.

Порядок оформления и государственной регистрации договора дарения недвижимого имущества.

Отдельно необходимо остановиться на порядке оформления договора дарения недвижимости и прав одаряемого на примере договора дарения жилого помещения (квартиры, дачи, жилого дома и др.). Так, как уже отмечалось, обязательной для договора дарения недвижимого имущества является простая письменная форма, которая считается соблюденной, если сторонами составлен и подписан документ, содержащий условия договора. При этом обязательным (существенным) является лишь условие о предмете договора, то есть условие об обязанности передать дарителем одаряемому конкретную недвижимость. Без включения в договор существенного условия договор не будет считаться заключенным и, как следствие, переход права собственности по нему не будет зарегистрирован.

На практике стороны договора (даритель, одаряемый) с текстом договора и

паспортами (документами, удостоверяющими личность) являются в управление Росреестра по соответствующему субъекту РФ, где ими в присутствии сотрудников Росреестра, удостоверившихся в их личности, подписывается договор, после чего простая письменная форма договора дарения недвижимости (доли в праве собственности на недвижимость) считается соблюденной. Сторонами подписывается заявление по установленной форме о регистрации на основании заключенного договора права собственности одаряемого, уплачивается государственная пошлина и прилагаются документы, перечень которых отражается в расписке о получении документов, которая также составляется по установленной форме и выдается сторонам сотрудником Росреестра.

К числу документов, необходимых к представлению в Росреестр при регистрации перехода права собственности одаряемому по договору дарения жилого помещения, относятся: 1) само заявление о регистрации договора дарения жилого помещения и перехода права собственности одаряемого; 2) документ, удостоверяющий личность заявителя (оригинал паспорта, иного документа); 3) документ (платежное поручение) об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию (не представляется, если в соответствии с Налоговым кодексом РФ лицо освобождено от уплаты государственной пошлины) - вместо этого представляются документы, являющиеся основаниями для предоставления льготы; 4) если договор подписан или представляется для регистрации доверенным лицом от имени кого-либо из сторон договора - доверенность, подтверждающая соответствующие полномочия; 5) правоустанавливающие и правоподтверждающие документы дарителя на объект недвижимости (жилое помещение), к которым относятся документ - основание приобретения дарителем жилого помещения в собственность (договор купли-продажи, передачи, иной договор), а также свидетельство о государственной регистрации права собственности дарителя на жилое помещение, подтверждающее его право; 6) подписанный сторонами договор дарения в трех экземплярах; 7) кадастровый паспорт жилого помещения

(в большинстве случаев - не представляется); 8) нотариально удостоверенное согласие супруга дарителя, если предмет дарения является совместной собственностью супругов; 9) в ряде не так широко распространенных случаев - иные документы. На основании ч. 3 ст. 13 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация перехода права собственности по договору дарения жилого помещения осуществляется в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня приема заявлений и документов для государственной регистрации.

2.2. Права и обязанности одаряемого

Не подлежит никакому сомнению, что права и обязанности возникают у участников регулируемого отношения до того, как они начнут действовать в соответствии с этими правами и обязанностями. Например, совершив дарственное обещание, даритель обязывается передать подаренное имущество одаряемому (абз. 1 п. 1 ст. 572 ГК РФ). Действия дарителя по исполнению своей обязанности последуют позже или не последуют вообще (например, вследствие отказа дарителя от исполнения договора дарения - ст. 577 ГК РФ). Ясно, что в рассматриваемом случае обязательство дарителя возникает в момент заключения договора дарения, а действие носителя этой обязанности еще отсутствует. Если допустить, что обязательство есть правоотношение, содержание которого составляет поведение его участников, то мы приходим к нелепому заключению, что содержание правоотношения возникает позже самого правоотношения или вообще может отсутствовать.

Из сказанного следуют два альтернативных вывода: либо поведение сторон нельзя считать содержанием правоотношения, либо обязательство не является правоотношением. Поскольку, как указывалось выше, содержанием правоотношения служит поведение его участников, альтернатива должна разрешаться в пользу того, что обязательство не является правоотношением. Анализируя права и обязанности участников правоотношения, Е.А.

Крашенинников говорит: «Будучи формой правового отношения, субъективные права и юридические обязанности вместе с тем предшествуют его возникновению и в этом своем качестве функционируют как начало, или зачаток, правоотношения. ...Субъективные права и юридические обязанности, положенные в виде чистой правовой связи, не составляют формы правоотношения. Форма есть то, что она есть, через содержание. До тех пор, пока нет деятельности по реализации прав и обязанностей, последние играют роль зачатка правового отношения. Субъективные права и юридические обязанности конституируются в качестве формы правоотношения лишь тогда, когда растворяются в содержании общественного отношения, угасают в поведении своих носителей»²¹. На наш взгляд, автор весьма удачно определяет место субъективных прав и юридических обязанностей в структуре и процессе возникновения правоотношения, а высказанные им соображения позволяют подойти к понятию обязательства иначе, чем это принято в отечественной цивилистике.

Практически все цивилисты под содержанием обязательства понимают права и обязанности его сторон²².

Необходимо отметить, что договор дарения для одаряемого носит личный характер, то есть права одаряемого по договору не переходят к наследникам (правопреемникам) одаряемого. Они не могут быть переданы одаряемым по наследству или уступлены им третьим лицам по договору об уступке права требования. Для дарителя же действует обратное правило, согласно которому его обязанность подарить вещь в соответствии с данным в установленной форме обещанием переходит к его наследникам, кроме того, возможен переход соответствующей обязанности другому лицу при переводе долга на другое лицо. Указанные правила закреплены в ст. 581 ГК РФ.

²¹ Крашенинников Е.А. К вопросу о различении прав и обязанностей как формы и как начала правоотношения. С. 23 - 24.

²² Гражданское право: Т. 3. / под ред. Е.А. Суханова. -М., 2016. - С. 14 (автор главы - Е.А. Суханов); Гражданское право: Т. 1 / под ред. А.П. Сергеева. - М.: Юрид. лит., 2016. - С. 810 (автор главы - А.А. Павлов).

Право на получение дара логически вытекает из самого предмета договора дарения. Его содержание определяется содержанием соответствующей обязанности дарителя. Если предметом дарения является индивидуально-определенная вещь, то в случае неисполнения обязательства дарителем одаряемый приобретает право требовать отобрания этой вещи у дарителя (с соблюдением правил ст. 398 ГК). Если же предмет дарения – вещь, определяемая родовыми признаками, то право на получение дара может сузиться до права на возмещение убытков (п. 2 ст. 396 ГК).

Право отказа от принятия дара закреплено за одаряемым в п. 1 ст. 573 ГК. Это право может быть осуществлено в любой момент до передачи дара и даже не обусловлено наличием каких-либо уважительных причин. Следует оговориться, что выражение «до передачи дара» подлежит расширительному толкованию, так как оно относится и к обещанию дарителя освободить одаряемого от имущественной обязанности. Одаряемый вправе отказаться от дара вообще без указания мотивов (если соблюдены формальные требования, предусмотренные п. 2 ст. 573 ГК). Следует отметить, что в ранее действовавшем законодательстве нормы подобного содержания не было.

Статья 575 ГК РФ ограничивает круг лиц которых нельзя одаривать:

коммерческие организации;

работники образовательных, медицинских, организаций, учреждений оказывающих социальные услуги и им подобных, сотрудники организаций для детей-сирот, а так же детей оставшихся без попечения родителей. Дарителями не могут выступать лица (их родственники), находящиеся на лечении, воспитании, содержании этих организаций;

граждане, замещающие государственные должности РФ, субъектов РФ, муниципальные должности, работники Банка России, в связи с исполнением ими служебных обязанностей. Подарки в отношении указанной категории лиц допустимы только на официальном уровне (протокольные мероприятия, служебные командировки), в противном случае, если стоимость дара превышает

три тысячи рублей, такое преподношение перейдет в собственность учреждения, в котором работает данное лицо.

Запрет на дарение определенному кругу лиц имущества или имущественного права/требования, связан с их профессиональной деятельностью и является средством борьбы с коррупцией. По смыслу вышеуказанной статьи можно сделать вывод, что незаконным будет являться подарок стоимостью более трех тысяч рублей.

Законодательством также урегулировано одаривание несовершеннолетних и недееспособных. Несмотря на то, что сделки имеют приобретательский характер, и, казалось бы, имеют прибыльность, при этом мнение законных представителей все же имеет значение. Именно они несут ответственность за своих подопечных. При этом неизбежные расходы на заключение сделки являются неотъемлемой частью соглашения. И их, скорее всего, будут нести представители этих лиц, поскольку у подростка вряд ли найдется 13 % от стоимости дорогого подарка, например, квартиры.

Возникновение вопроса об одаривании сразу нескольких лиц, как правило возникает у родителей, которые собираются свое имущество отдать детям. Действующее законодательство рассматривает такой вариант.

Когда по одному и тому же соглашению дарение происходит двум одаряемым и наступают условия для отмены или отказа от договора, перечисленные в ст. 577, ст. 578 ГК РФ по отношению к одному из одаряемых лиц, договор может быть отменен в отношении него, а относительно второго лица он продолжит свое действие.

При заключении сделки применительно к двум лицам, необходимо конкретно указывать кто и сколько получит.

Пример:

Мать с отцом решили подарить дом своим детям. Данная недвижимость фактически является совместной собственностью обоих супругов, но оформлена только на отца. В этом случае, для проведения такой сделки он обязан получить у своей жены нотариально заверенное согласие на дарение. Необходимо будет

собрать весь перечень документов и составить соглашение. В договоре необходимо обозначить предмет (его адрес, площадь и т.д.) подписи дарителя и двух будущих владельцев. Государственная пошлина за регистрацию договора — 2000 рублей, оплачивается детьми поровну.

2.3. Ответственность по договору дарения

Договор дарения, он же дарственная, он же обещание дарения – это один из видов юридических документов, который регламентирует дарение различного имущества или прав. Сделка, оформленная таким договором, является предметом гражданско-правового регулирования, что соответствует действующему законодательству. Соответственно, составление данного документа требует соблюдения определенных требований и условий. Неисполнение или некачественное исполнение сторонами обязательств по данному договору влечет за собой ответственность, предусмотренную для того лица, которое нарушило договор.

С момента вступления в силу ныне действующего Гражданского Кодекса договор дарения не обязательно заверять у нотариуса.

На сегодняшний день одним из главных признаков договора дарения является безвозмездность передачи объекта. На основании этой квалификации частично изъяты правила, ограничивающие ответственность сторон по договору. Безвозмездность при заключении договоров дарения проявляется во всех случаях. Если вещь не изъята из оборота, то она может выступать предметом дарения, не зависимо от ее свойств.

При существующем риске отказа со стороны одаряемого от дара, согласно законодательству договор будет носить консенсуальный характер, а также оговаривать момент передачи дара в будущем. При заключении реального договора дарения такое право отсутствует в связи с тем, что обещание подарить и момент передачи дара в руки новому собственнику должны происходить одновременно. В этих случаях ответственность может нести одаряемый, если

отказ от дара нанесет ущерб дарителю, при условии, что данный ущерб является доказуемым.

Также, в законодательстве предусмотрены иные случаи, когда будет возникать ответственность по договору дарения одной из сторон. Так, глава 59 ГК РФ гласит, что даритель может понести ответственность в случае, если его дар при использовании одаряемым нанес последнему вред жизни, здоровью либо имуществу. Важным моментом при несении ответственности дарителем является доказательством потерпевшего о том, что даритель знал и намеренно скрывал информацию, касающуюся угрожающих моментов. При этом также доказывается, что недостатки, повлекшие за собой причинение ущерба и вреда, существовали еще до передачи имущества в дар. Такая ответственность наступает не только при физических недостатках вещи, но и при юридических (при специфических предметах дара), так как данный момент закреплен законодательно.

Имущественные права или освобождение от обязанности, являются оптимальным вариантом для применения ст. 580 ГК РФ.

Ответственность по договору дарения обычно трактуется с точки зрения деликатной ответственности, которую также принято считать внедоговорной ответственностью. Проще говоря, это ответственность, которая возникает в случае причинения имущественного вреда в результате гражданского правонарушения.

Одаряемый, который понес ущерб, вред или другие отрицательные воздействия в процессе использования подаренной вещи (предмета), также имеет право воспользоваться законом РФ «О защите прав потребителя», который юридически применим к подобным ситуациям. При использовании данного закона одаряемый или даритель вправе предъявить претензии изготовителю предмета, выступающего в качестве дара, подтвердив свои претензии доказательствами.

Нормы об ответственности дарителя являются специальными нормами, в связи с этим они считаются стабильными и соответственно не подлежат

расширенному толкованию. То есть, если говорится об ущербе, причиненном подаренной вещью, то связь между нанесением вреда и действием договора дарения отсутствует, такие вопросы решаются исключительно через особые договоренности.

В трактовке М.И. Брагинского договор дарения является вещным договором, и при заключении консенсуального дарения, которое по факту является обычным односторонним договором, регулируется теми юридическими нормами, которые для него предусмотрены. Реальные же договоры дарения рассматриваются как обязательные для исполнения обоими действующими сторонами либо их официальными представителями. Брагинский отмечает в своих работах, что если не возложить ответственность на дарителя, то есть риск того, что пострадает одаряемый. В практике бывают случаи, когда у одаряемого существует возможность до совершения сделки дарения совершать такие поступки как, инвестирование личных средств в предмет дарения, создание ему особых условий хранения, взятие на себя расходов по его транспортировке, а также те или иные действия, связанные с затратами на предмет дарения. В этом случае при отказе даруемого от своих обязательств одаряемый несет материальный ущерб. Именно этим объясняется возложение ответственности на дарителя в случае отказа от обязательства по данному виду договора.

2.4. Прекращение договора дарения

Договор дарения является одним из наиболее распространенных видов заключения сделки.

Его обширное применение в современной цивилистике обусловлено простотой заключения и исполнения договора, безвозмездностью и рядом преимуществ (например, освобождение от уплаты налога при дарении имущества близким родственникам).

Так что же законодатель вкладывает в понятие «дарение»? Согласно статье 572 Гражданского кодекса РФ 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.

Как правило, дарение осуществляется между родственниками или близкими друг другу людьми, так как договор носит безвозмездный характер и не предполагает каких-либо действий взамен приобретенного имущества (права требования). И уже после заключения сделки у объекта дарения появляется новый собственник.

К сожалению, не редки ситуации, когда даритель жалеет о совершенном им действии. Сильно ухудшились отношения со второй стороной договора или же одаряемый совершенно не заботится о подаренной вещи - все это (и не только) является причиной изменить свое мнение и основанием для отмены дарения.

Однако следует отличать отмену дарения от признания договора дарения недействительным. Ведь, защищая свои права и обращаясь для этого в суд, необходимо четко определять свою позицию. Суд рассматривает спор только в рамках заявленных требований. И если просить в суде отменить недействительный договор, то суд откажет в иске.

Главное отличие отмены дарения от признания договора дарения недействительным - их основания.

Когда мы определили, что имеются основания именно для отмены дарения и необходимо отстаивать свои интересы в суде, следует обратить внимание на следующие обстоятельства.

Судебная практика. Решением Кировского районного суда Ставропольского края от 02.09.2014 по делу 2-754/2014 отказано в удовлетворении иска К.Л. к К.К. об отмене договора дарения земельного участка и жилого дома.

К.Л. был заключен с К.К. договор дарения принадлежащих ей на праве собственности жилого дома и земельного участка. Данный договор и переход

права собственности к ответчику на земельный участок и жилой дом были зарегистрированы в установленном законодательством порядке. При совершении регистрационных действий и заключении договора стороны действовали лично. При таких обстоятельствах суд признает данный договор состоявшимся и вступившим в законную силу.

В соответствии с ч. 1, 2 статьи 578 Гражданского кодекса РФ даритель 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; даритель вправе потребовать в судебном порядке отмены дарения, если обращение одаряемого с подаренной вещью, представляющей для дарителя большую неимущественную ценность, создает угрозу ее безвозвратной утраты.

В процессе судебного заседания истицей в качестве доказательств было представлено объяснение, в соответствии с которым она добровольно подарила в 2011 году своему сыну дом, поскольку он не имел семьи, а ей в силу возраста было тяжело обслуживать недвижимость. На сегодняшний день ее сын сошелся с женщиной, настраивающей его против нее, и заявляет, что выселит ее. Истица боится, что сын подарит дом, в котором она проживает, своей сожительнице, и она в пожилом возрасте может остаться без жилья.

Статья 56 ГПК РФ обязывает каждую сторону доказать обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих возражений и требований, если иное не предусмотрено федеральным законодательством.

В связи с этим истцу было предложено в соответствии с положениями части 1 статьи 57 ГПК РФ помимо собственных объяснений предоставить дополнительные доказательства, подтверждающие совершение преступления одариваемым в отношении ее или близких родственников, либо доказательства обращения К.К. с подаренной вещью, представляющей для дарителя большую неимущественную ценность, способом, образующим угрозу безвозвратной утраты недвижимости.

При этом каких-либо дополнительных доказательств, подтверждающих

обоснованность своих требований, истица представить не смогла, сообщила, что реальной угрозы разрушения дома нет, заявила, что она представила все возможные доказательства, и просила вынести решение по имеющимся в деле доказательствам.

При таких обстоятельствах суд лишен возможности удовлетворить исковое заявление К.Л.

Исходя из вышеприведенного решения суда мы видим, что обстоятельства для отмены договора дарения должны быть весомыми, предусмотренными нормами Гражданского кодекса РФ и доказанными. Статья 578 Гражданского кодекса РФ перечисляет все возможные причины для отмены дарения и не позволяет применять дополнительные основания.

Однако если мы говорим о перечисленных в статье основаниях, то возможны следующие нюансы.

Судебная практика. Апелляционным определением по делу от 19.08.2014 N 33-3578/2014 судом Ханты-Мансийского автономного округа отменено первоначальное решение Пыть-Яхского городского суда от 12.05.2014, которым было постановлено: «исковые требования П.Н.Д. к К.О.Н. об отмене договора дарения в части оставить без удовлетворения».

В апелляционной жалобе П.Н.Д. просит отменить решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований и принять по делу новое решение. В обоснование жалобы сообщает, что в материалах дела представлены доказательства причинения К.О.Н. вреда здоровью П.Н.Д.

Законодателем предусмотрено право дарителя в случае причинения дарителю телесных повреждений со стороны одаряемого отменить дарение. При этом законодательство не содержит требований установления факта причинения телесных повреждений путем вынесения приговора и признания одаряемого виновным в совершении преступлений, определяющих ответственность за причинение потерпевшему телесных повреждений.

Согласно части 1 статьи 578 Гражданского кодекса РФ даритель 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.

Из материала проверки сообщения о преступлении, представленного истцом суду в качестве доказательства причинения вреда здоровью, следует, что между сторонами на кухне в спорной квартире произошел конфликт, в ходе которого П.Н.Д. толкнул К.О.Н. в сторону электрической плиты, на которой варился компот, в связи с чем последняя получила термический ожог левого предплечья и кровоподтек на левом предплечье. После чего К.О.Н. крышкой от кастрюли наотмашь ударила истца в область головы, нанеся ушибленную рану на верхней губе и в теменной области.

Разрешая спор, суд первой инстанции, руководствуясь положениями статьи 578 Гражданского кодекса РФ, оценив в совокупности представленные доказательства, пришел к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований, мотивировав свой вывод тем обстоятельством, что отмена дарения по заявленным истцом основаниям возможна только в случае причинения вреда здоровью дарителю умышленно, тогда как в данном случае наличие умысла в действиях ответчика не установлено.

Судебная коллегия находит указанные выводы суда первой инстанции неверными.

Из буквального толкования положений статьи 578 Гражданского кодекса РФ следует, что в силу особых сложившихся между дарителем и одаряемым нравственных отношений достаточным основанием для отмены дарения является умышленное нарушение одаряемым физической неприкосновенности (целостности) дарителя. В данном случае характер и степень тяжести телесных повреждений не имеют значения, это может быть и умышленное причинение вреда здоровью различной степени тяжести (легкий, средней тяжести, тяжкий вред здоровью), и побои, и другое.

Легкий вред здоровью выражается в незначительной стойкой утрате общей трудоспособности или кратковременном расстройстве здоровья.

Из акта судебно-медицинского освидетельствования можно сделать

заключение, что у П.Н.Д. выявлены телесные повреждения в виде ушибленной раны верхней губы, теменной области, которые относятся к телесным повреждениям, повлекшим легкий вред здоровью.

П.Н.Д. с заявлением к мировому судье о привлечении К.О.Н. к уголовной ответственности не обращался. Тем не менее, сам факт не обращения П.Н.Д. с заявлением к мировому судье не может считаться свидетельством отсутствия оснований для удовлетворения исковых требований. Отсутствие вступившего в законную силу обвинительного приговора в отношении К.О.Н. не могло считаться основанием для отказа в иске, так как его обязательное наличие не регулируется положениями статьи 578 Гражданского кодекса РФ.

С учетом установленных обстоятельств судебная коллегия считает, что решение суда первой инстанции подлежит отмене с принятием нового решения об удовлетворении исковых требований П.Н.Д. к К.О.Н. об отмене договора дарения в части и признании за П.Н.Д. права на спорную долю жилого помещения.

В процессе разрешения споров по таким основаниям, как причинение телесных повреждений или покушение на жизнь дарителя, жизнь близких родственников судебный орган должен учитывать все обстоятельства противоправности действий одаряемого. При этом доказательством вины в совершении покушения или телесных повреждений может служить как вступивший в законную силу обвинительный приговор суда, а также веские, имеющие значение для дела факты преступного поведения.

В соответствии со ст. 30 УК РФ покушением на преступление признаются умышленные действия (бездействие) лица, направленные на совершение преступления, если при этом преступление по независящим от данного лица обстоятельствам не было доведено до конца. Здесь важно обратить внимание, что не доведение до конца преступления происходит не по причине раскаяния покушавшегося, а по причине непредвиденных им обстоятельств. Вторым важным моментом признается форма: как активные действия, так и преступное бездействие.

В случае причинения телесных повреждений их степень тяжести и характер не играют особой роли. Для отмены дарения важен умысел. Правонарушение считается умышленным, если лицо осознавало общественную опасность своих действий (бездействия), предвидело неизбежность или возможность наступления общественно опасных последствий и желало их наступления (прямой умысел) или не желало, но при этом сознательно допускало подобные последствия или относилось к ним безразлично (косвенный умысел).

Обращение одаряемого с подаренной вещью создает угрозу ее безвозвратной утраты. Показательным примером служит решение по делу от 20.04.2014 N 2-441/2014 Артемовского городского суда Свердловской области.

Судебная практика. Истец Х.Р.З. обратился в суд с иском к К.А.Р. об отмене договора дарения. В обоснование исковых требований истцом было указано, что между Х.Р.З. (даритель, отец) и К.А.Р. (одаряемая, родная дочь) был заключен договор дарения дома. Домовладение является достоянием семьи Х. Истцу домовладение перешло на основании договора дарения от его мамы, которой в свою очередь данное домовладение принадлежало на основании договора купли-продажи.

В начале года на территории спорного домовладения истец встретился с бывшей супругой Х.Г.В., и как он понял из совместного разговора, ответчик не проживает в доме, принятом им в дар, а зарегистрирован и постоянно проживает по другому месту жительства. Как пояснила бывшая супруга, ответчик не в состоянии содержать спорное жилье и ему предпочтительней проживать в квартире с семьей, в связи с чем спорное домовладение будет подлежать продаже третьим лицам.

Истец вправе с требованием по отмене договора дарения обратиться в суд, так как спорное домовладение представляет для него большую неимущественную ценность и передавалось «из рук в руки» среди его родственников. Ответчик не проживает в доме и не предпринимает каких-либо действий к сохранению и поддержанию подаренного имущества в надлежащем

состоянии. Отсутствие должного ухода за домом и земельным участком в результате ведет к разрушению и запустению земельного участка.

Как определено судом, договор дарения, заключенный между Х.Р.З. и К.А.Р., составлен в письменной форме, подписан сторонами, зарегистрирован в Управлении федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Свердловской области. При этом стороны пришли к соглашению по всем существенным условиям договора, то есть он соответствует требованиям статей 160, 164, 572 Гражданского кодекса РФ.

Как определено судом, истец добровольно решил распорядиться своим имуществом, включенным в договор дарения. Какого-либо давления на истца со стороны ответчика судом не усматривается. Как следует из пункта 7 оспариваемого договора дарения, Х.Р.З., Х.Г.В. сохраняют право пользования и право проживания в указанном домовладении. Из пункта 8 оспариваемого договора дарения следует, что стороны согласовали расчеты по коммунальным услугам, оплате за электроэнергию, налогам. Из пункта 9 оспариваемого договора дарения следует, что сторонами было подтверждено, что они не лишены дееспособности, не страдают заболеваниями, каким-либо образом препятствующими понимать существо подписываемого договора, а также, что обстоятельства, вынуждающие их совершать сделку на крайне невыгодных для себя условиях, отсутствуют. Плюс к этому, согласно пункту 11 оспариваемого договора дарения, сторонам разъяснялось содержание статей 131, 165, 167, 213, 223, 488, 489, 551, 556 Гражданского кодекса РФ, регулирующих заключение и исполнение договора дарения.

Таким образом, в удовлетворении исковых требований Х.Р.З. об отмене договора дарения, заключенного между ним и К.А.Р., следует отказать.

Примеры из практики.

Договор дарения является односторонней безвозмездной сделкой, что исключает возможность наличия встречных обязательств, в связи, с чем договор не может быть расторгнут в связи с неисполнением ответчиком обязанностей по содержанию имущества. (Определение Московского городского суда от

14.07.2011 по делу N 33-22099.)

Неоказание одаряемым материальной или иной помощи истцу (дарителю), равно как и неисполнение им обязанностей по поддержанию квартиры в технически исправном состоянии и проведении ремонтных работ, а также уклонение одаряемого от оплаты жилищно-коммунальных услуг по спорной квартире не являются основанием для расторжения договора дарения квартиры.

Данные обстоятельства не имеют правового значения для дела о расторжении договора дарения квартиры, поскольку договором дарения на одаряемого не могут быть возложены встречные обязательства. Факт неоплаты коммунальных услуг, налогов и сборов свидетельствует лишь о ненадлежащем исполнении одаряемым как собственником жилья обязательств перед государственными органами и иными организациями и не свидетельствует о существенном нарушении договора в отношении дарителя.

(Определение Московского городского суда от 20.02.2012 по делу N 33-5276.)

Прекращение брачных отношений между истцом (дарителем) и ответчиком не может являться основанием к расторжению договора дарения жилого помещения в пользу соответчика (дочери ответчика).

Истец оспаривает договор дарения части жилого помещения, заключенный им в пользу дочери бывшей супруги – ответчицы до того, как он узнал о расторжении брака с ответчицей. Истец полагает, что факт расторжения брака между ним и ответчицей можно считать существенным изменением обстоятельств, из которых он исходил, совершая сделку дарения, поскольку вследствие расторжения брака он, являясь лицом пенсионного возраста, остался без супружеской поддержки и в тяжелой жизненной ситуации. Однако факт расторжения брака между истцом (дарителем) и ответчиком не может быть признан существенным изменением обстоятельств, являющимся основанием для расторжения договора в соответствии со ст. 451 ГК РФ, поскольку договор дарения по своей правовой природе является безвозмездной сделкой, не предполагающей для истца какого-либо встречного возмещения или соблюдения

определенных условий.

(Определение Московского городского суда от 25.10.2012 N 4Г/9-9685/2012.)

Основанием для расторжения договора дарения жилого помещения, заключенного между истцом (дарителем) и ответчиком – сыном истца (одаряемым), не может являться несостоявшаяся регистрация брака истца с гражданским мужем истца. Суд установил, что на момент заключения договора дарения и на момент рассмотрения дела истец имеет право пользования другой квартирой и включен в договор социального найма, жилое помещение, которое истец передал в дар сыну, не являлось для истца единственным местом жительства, истец не проживал в подаренной квартире. На момент заключения договора дарения истец состоял в зарегистрированном браке, поэтому несостоявшаяся регистрация брака истца с гражданским мужем, которая планировалась им после заключения договора дарения, не находится ни в какой связи с договором дарения квартиры. По мнению суда, несостоявшаяся регистрация брака истца не может являться существенным обстоятельством, из которого истец исходил при заключении договора дарения, и оснований для расторжения договора дарения квартиры в соответствии со ст. 451 ГК РФ не имеется.

(Апелляционное определение Московского городского суда от 22.01.2014 по делу N 33-592.)

Если истец не доказал наличие оснований, предусмотренных ст. 578 ГК РФ для отмены дарения, то иск об отмене договора дарения 1/2 доли квартиры и признании за истцом права собственности на эту долю не подлежит удовлетворению. Суд установил, что после заключения договора дарения истец (даритель) лично обратился в Мосрегистрацию с заявлением о переходе права собственности на спорную долю в квартире, право собственности на долю квартиры зарегистрировано за ответчиком (одаряемым). Согласно квитанциям об оплате коммунальных платежей с момента возникновения у ответчика права собственности на долю квартиры коммунальные платежи оплачивались

надлежащим образом, задолженность по оплате отсутствует. Доказательства умышленного причинения истцу телесных повреждений, а также угрозы безвозвратной утраты квартиры вследствие ее ненадлежащего содержания ответчиком отсутствуют, следовательно, оснований для отмены договора дарения не имеется.

Практика Московского городского суда.

При заключении договора дарения земельного участка нарушен установленный законом запрет на отчуждение участка без расположенных на нем объектов недвижимости, принадлежащих одному лицу, в связи с чем договор дарения является ничтожной сделкой, которая не порождает каких-либо последствий (ст. ст. 167, 168 ГК РФ)²³.

Суд отказался признать недействительным договор дарения земельного участка, поскольку не доказан неосознанный характер действий дарителя в момент заключения договора: ранее даритель не наблюдался у специалиста в связи с нарушением умственной деятельности, не состоял на учете в ПНД и не проходил специализированного лечения, которое способно повлечь нарушение интеллекта и воли из-за воздействия медицинских препаратов²⁴.

Если стороны исполнили заключенные договоры дарения земельных участков и достигли желаемого правового результата, характерного для этих сделок (перехода права собственности на участки от истца к ответчику), то суд откажется признать эти договоры недействительными как притворные сделки.

Суд пояснил, что при совершении притворной сделки единая воля сторон направлена не на достижение соответствующего ей правового результата, а на создание других правовых последствий, соответствующих сделке, которую стороны действительно имели в виду (п. 2 ст. 170 ГК РФ). Истец не доказал, что заключенные сторонами договоры дарения являются притворными сделками, прикрывающими договор ренты или договор возмездного оказания услуг. Доказательства того, что при заключении спорных договоров воля сторон была

²³ Определение Московского городского суда от 06.04.2015 N 4Г/7-2887/15.)

²⁴ Апелляционное определение Московского городского суда от 04.02.2015 по делу N 33-3534.)

направлена на установление каких-либо иных правоотношений, чем определенные в договорах дарения, отсутствуют²⁵.

Исковые требования.

Основное:

- о признании недействительным договора дарения земельного участка.

Дополнительные:

- о применении последствий недействительности сделки;

- о прекращении права собственности на земельный участок;

- об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения;

- о признании права собственности на земельный участок;

- об обязанности устранения препятствий пользования земельным участком.

- Предъявлять исковые требования о признании недействительным договора дарения земельного участка целесообразно сторонам оспариваемой сделки, поскольку признание заключенного ими договора дарения недействительным напрямую затрагивает их права и интересы.

Под последствиями признания недействительности сделки, как правило, подразумевается восстановление нарушенного права. В рассматриваемой категории споров наиболее распространенными являются требования о прекращении права собственности на земельный участок и внесении соответствующей записи в ЕГРП, истребовании участка из чужого незаконного владения и т.д.

- Нужно иметь в виду, что в соответствии со ст. 181 ГК РФ срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной составляет три года, тогда как по искам о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности законом установлен специальный, сокращенный срок исковой давности - один год.

- При подаче иска необходимо помнить о том, что согласно ст. 30 ГПК РФ иски о правах на земельные участки, участки недр, здания, в том числе жилые и

²⁵ Апелляционное определение Московского городского суда от 24.11.2014 по делу N 33-46732

нежилые помещения, строения, сооружения, другие объекты, прочно связанные с землей, а также об освобождении имущества от ареста предъявляются в суд по месту нахождения этих объектов или арестованного имущества. В противном случае суд может отказать в принятии иска к производству, возвратив исковое заявление на основании п. 2 ч. 1 ст. 135 ГПК РФ (например, Апелляционные определения Московского городского суда от 28.11.2014 по делу N 33-37425, от 24.02.2014 по делу N 33-3990).

- С практикой Московского областного суда по данной категории споров можно ознакомиться в материале «Спор о признании недействительным договора дарения земельного участка (на основании практики Московского областного суда)».

Рекомендации истцу:

- Перед подачей иска целесообразно выяснить, не налагались ли на подаренный земельный участок какие-либо ограничения, влияющие на его оборотоспособность. Так, например, ничтожным считается договор дарения земельного участка, в отношении которого решением суда приняты обеспечительные меры, ограничивающие его свободный оборот (например, арест). В частности, в иске можно сослаться на п. 4 ст. 80 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», согласно которому арест имущества включает запрет распоряжаться им.

- Согласно п. 1 ст. 170 ГК РФ мнимая сделка, то есть сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна. Так, мнимой сделкой можно признать договор дарения земельного участка, совершенный с целью избежать обращения взыскания на подаренное имущество (например, Апелляционное определение Московского городского суда от 20.04.2015 по делу N 33-12727).

- Можно добиться признания договора дарения земельного участка недействительным, доказав наличие встречного обязательства другой стороны (одаряемого) по отношению к дарителю (например, обязательства по оплате земельного участка, по передаче взамен какого-либо объекта и т.п.). В этом

случае договор дарения будет считаться притворной сделкой - т.е. сделкой, совершенной с целью прикрыть другую сделку, а согласно п. 2 ст. 170 ГК РФ притворные сделки ничтожны.

- Если на земельном участке, подаренном в соответствии с оспариваемым договором, находятся объекты недвижимого имущества, однако в договоре дарения они не упомянуты, имеются основания для признания такого договора недействительным. Дело в том, что п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ содержит запрет на отчуждение земельного участка без находящихся на нем зданий и сооружений, если и участок, и эти здания принадлежат одному и тому же лицу (например, Определения Верховного Суда РФ от 30.07.2013 N 4-КГ13-24, Московского городского суда от 06.04.2015 N 4Г/7-2887/15).

- Следует помнить, что если земельный участок находится в общей собственности нескольких лиц, он может быть подарен только с согласия всех участников общей совместной собственности (п. 2 ст. 576 ГК РФ). В противном случае сделка может быть оспорена и признана судом недействительной (п. 3 ст. 253 ГК РФ). Аналогичное правило (ст. 35 СК РФ) применяется и к общему имуществу супругов. Договор дарения земельного участка, являющегося общим имуществом супругов, заключенный без согласия одного из них, может быть признан недействительным.

Наибольшее распространение среди споров, вытекающих из договора дарения недвижимого имущества, имеют споры, связанные с признанием договора дарения недвижимости недействительным или применении последствий недействительности ничтожного договора дарения в соответствии со ст. 166 - 181 ГК РФ. При этом распространены иски, связанные с признанием недействительным договора дарения, совершенного лицом, хотя и дееспособным, но в момент заключения договора не способным понимать значение своих действий или руководить ими (ст. 177 ГК РФ). С иском о признании договора дарения недействительным по этому основанию вправе обратиться даритель или иное лицо, чьи права или охраняемые законом интересы были нарушены в результате заключения этого договора, а также

опекуны и попечители, в случае если даритель впоследствии был признан недееспособным или ограниченно дееспособным, если будет доказано, что в момент совершения сделки даритель не был способен осознавать значение своих действий или руководить ими. Не менее распространены иски, связанные с признанием недействительными договоров дарения недвижимого имущества, совершенных под влиянием обмана, насилия, угрозы, предъявляемые на основании ст. 179 ГК РФ. В указанном случае в суд с соответствующим иском вправе обратиться потерпевший. При этом, помимо потерпевших, опекунов, попечителей, в суд с заявлением о признании указанных договоров недействительными на основании ст. 45 ГПК РФ может обратиться прокурор, если гражданин по состоянию здоровья, возрасту, в силу недееспособности и по другим уважительным причинам сам не может обратиться в суд, а также в случаях, предусмотренных законодательством, - иные государственные органы, органы местного самоуправления, организации, граждане (ст. 46 ГПК РФ). К числу распространенных споров, связанных с договором дарения недвижимого имущества, относятся споры по искам, связанным с применением последствий недействительности ничтожного договора, предъявляемые на основании п. 2 ст. 170 ГК РФ в случае, если договор дарения совершен для вида с целью прикрыть другую сделку, то есть является притворной сделкой. Как правило, речь идет о прикрытии различных возмездных сделок, прежде всего, договора купли-продажи недвижимого имущества с целью «обойти» те или иные положения гражданского или иного, например налогового, законодательства. В суд с подобного рода исками в силу п. 3 ст. 166 ГК РФ могут обратиться стороны сделки или в предусмотренных законом случаях иные лица. Применить последствия недействительности ничтожного договора дарения недвижимости может и суд по собственной инициативе, если это необходимо для защиты публичных интересов, в иных предусмотренных случаях. Как правило, указанные обстоятельства выясняются при рассмотрении гражданских дел с другими предметами исков. Перечисленные иски в силу специфики предмета (указанные иски являются исками о правах на недвижимое имущество)

предъявляются в порядке исключительной подсудности - в районный суд по месту нахождения недвижимого имущества (ст. 30 ГПК РФ). При этом данное правило не может быть изменено соглашением сторон.

Заключение

В гражданском законодательстве содержится следующее определение договора дарения: договором дарения признается такой договор, по которому 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).

Договор дарения по критерию встречного предоставления относится к группе безвозмездных договоров. При соотношении механизмов реализации конструкций возмездного и безвозмездного договоров обратим внимание на одну принципиальную особенность, предусмотренную п. 3 ст. 423 ГК РФ: «Договор предполагается возмездным, если из закона, иных правовых актов, содержания или существа договора не вытекает иное».

Иными словами, если мы точно не можем установить, что заключенный договор является безвозмездным, он должен считаться возмездным.

В некоторых случаях закон прямо вводит презумпцию безвозмездности договора. В частности, это сделано в отношении договора хранения вещей в гардеробах организаций, построенного по конструкции публичного договора (ст. 924 ГК РФ). Однако если такого указания в законе нет, стороны своим соглашением должны предусмотреть, что договор носит безвозмездный характер. Это можно сделать только в том случае, если договор будет совершен в письменной форме.

Передача имущества в отсутствие письменного договора будет основана на презумпции возмездности отношений между участниками совершенной сделки. Это, в частности, означает, что в случае спора установление факта совершения сделки с помощью средств доказывания, допустимых для соответствующей ситуации, еще не доказывает того, что это сделка дарения. Сторона, настаивающая на том, что совершенная сделка является сделкой

дарения, должна привести дополнительные доказательства.

Естественно, что возможность привлечения свидетельских показаний касается лишь случаев отчуждения имущества между гражданами стоимостью не более десяти тысяч рублей. Таким образом, сама конструкция безвозмездного договора предопределяет необходимость его совершения в простой письменной форме. В нормах п. п. 1 и 2 ст. 574 ГК РФ законодатель использует разные понятия, а именно, «дарение» и «договор дарения». Дарение для цели ст. 574 ГК РФ используется в значении сделки-способа, то есть действия по передаче дара.

Договор дарения - это всегда сделка-основание, представляющее собой соглашение сторон. Когда договор дарения совершается по консенсуальной конструкции, дарение (сделка-способ) представляет собой исполнение обязательства, возникающего из договора дарения (сделки-основания). При совершении реального договора дарения мы можем наблюдать совпадение в одной временной точке сделки-способа (действия по передаче дара) и сделки-основания (договора дарения).

В трактовке М.И. Брагинского договор дарения является вещным договором, и при заключении консенсуального дарения, которое по факту является обычным односторонним договором, регулируется теми юридическими нормами, которые для него предусмотрены. Реальные же договоры дарения рассматриваются как обязательные для исполнения обоими действующими сторонами либо их официальными представителями. Брагинский отмечает в своих работах, что если не возложить ответственность на дарителя, то есть риск того, что пострадает одаряемый. В практике бывают случаи, когда у одаряемого существует возможность до совершения сделки дарения совершать такие поступки как, инвестирование личных средств в предмет дарения, создание ему особых условий хранения, взятие на себя расходов по его транспортировке, а также те или иные действия, связанные с затратами на предмет дарения. В этом случае при отказе даруемого от своих обязательств одаряемый несет материальный ущерб. Именно этим объясняется возложение ответственности на дарителя в случае отказа от обязательства по данному виду договора.

Применительно к ст. 574 ГК РФ выше изложенное означает следующее:

- положения пункта первого данной статьи определяют особенности реализации сделки-способа, а именно дарения, сопровождаемого передачей дара одаряемому, допуская возможность совершения указанного действия в устной форме;

- положения пункта второго данной статьи затрагивают правовой режим сделки-основания, предписывая необходимость соблюдения обязательной письменной формы договора дарения, содержащего обещание дарения в будущем, и договора дарения, по которому дарителем выступает юридическое лицо и стоимость дара превышает три тысячи рублей, а также последствия несоблюдения такой письменной формы, подлежащих рассмотрению через призму п. 2 ст. 162 ГК РФ. Получив ответы на два поставленных выше вопроса, мы можем корректно установить связь положений п. п. 1 и 2 ст. 574 ГК РФ.

Норма п. 1 ст. 574 ГК РФ устанавливает возможность совершения дарения в устной форме за исключением случаев, предусмотренных пунктом вторым данной статьи. Эти случаи-исключения, касаются не самих договоров дарения (которые по прямому указанию закона заключаются в обязательной письменной форме), а тех действий, которые непосредственно связаны с передачей дара (сделок-способов): действия по передаче дарителем - юридическим лицом дара, стоимостью свыше трех тысяч рублей и действия по передаче дара в будущем. Приведенный тезис позволяет представить механизм реализации договоров дарения, поименованных в п. 2 ст. 574 ГК РФ. Договор, содержащий обещание дарения в будущем, заключается в обязательной письменной форме, несоблюдение которой влечет ничтожность договора (п. 2 ст. 574 ГК РФ). Данный договор предполагает совершение действия (исполнение договора) после его заключения, которое тоже должно быть совершено в письменной форме (п. 1 ст. 574 ГК РФ). При несоблюдении простой письменной формы сделки-способа (исполнения договора) наступают последствия, предусмотренные п. 1 ст. 162 ГК РФ, а не те, которые обозначены в качестве последствий несоблюдения письменной формы договора, содержащего

обещание дарения в будущем. Договор, по которому дарителем выступает юридическое лицо и стоимость дара превышает три тысячи рублей, заключается также в обязательной письменной форме (п. 2 ст. 574 ГК РФ).

Момент его заключения определяется моментом передачи дара, которая также совершается в письменной форме (п. 1 ст. 574 ГК РФ). Иначе говоря, после того, как стороны придали соглашению письменную форму, оно приобретает силу договора с момента письменно оформленной передачи дара.

Это означает, что совершение договора, по которому дарителем выступает юридическое лицо и стоимость дара превышает три тысячи рублей, подтверждается двумя документами - непосредственно подписанным договором и документом, удостоверяющим принятие дара.

С учетом изложенного можно окончательно установить, что правило п. 1 ст. 574 ГК РФ о том, что «дарение, сопровождаемое передачей дара одаряемому, может быть совершено устно», касается далеко не всех реальных договоров дарения, а только тех из них, которые связаны с передачей в дар вещей. При этом несмотря на то, что само дарение (сделка-способ) может совершаться устно, форма реального договора дарения вещи (сделки-основания) определяется по правилам п. 1 ст. 161 ГК РФ.

Подводя общий итог, определим, что в устной форме могут быть совершены только те реальные договоры дарения, которые заключаются между гражданами на сумму, не превышающую десяти тысяч рублей. Остальные договоры дарения подлежат совершению в письменной форме.

При этом необходимость совершения договора дарения в письменной форме распространяется и на договор «обычного подарка», если только его сторонами не выступают граждане. Договор «обычного подарка» характеризуется исключительно реальной конструкцией и его размером - не более трех тысяч рублей, но не требованиями, предъявляемыми к форме его совершения.

Список использованных источников

1. Конституция РФ. – М.: Новая волна, 2014. – 64 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации: Ч 1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // СЗ РФ. – 1994. - № 32. - Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации: Ч. 2 от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015) // СЗ РФ. - .1996. - № 5. - Ст. 410.
4. Гражданский кодекс РФ (в ред. проекта Федерального закона от 27 апреля 2013 г. N 47538-6 // <http://study.garant.ru/> ООО «Научно-производственное предприятие «ГАРАНТ-СЕРВИС-УНИВЕРСИТЕТ» (Дата обращения: 08.04.2016).
5. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.
6. Федеральный закон Российской Федерации от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 1997 N 30. Ст. 1253.
7. Приказ МВД России от 24.11.2008 N 1001 «О порядке регистрации транспортных средств» (ред. от 07.08.2013, с изм. от 06.03.2014) // Российская газета. 16.01.2009. N 5.
8. Белов В.А. Теоретические и практические вопросы вещного права в Российской Федерации: анализ договора об установлении права застройки // Вестник Московского финансово-юридического университета. 2013. N 2. С. 117.
9. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения: 2-е изд. М.: Статут, 2005. С. 282
10. Брагинский М.И. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2005. С. 337 - 339 (автор главы - В.В. Витрянский);
11. Бунина А.Ю. Как принять подарок // Бюджетный учет. – 2010. - № 2. – С. 19-23.

12. Гражданское право: Учебник: Ч. II / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. - М.: БЕК, 2016. – 566 с.
13. Грудыцина Л.Ю. Как правильно распорядиться своим имуществом (наследование, дарение, рента). – М.: Юристъ, 2008. – 348 с.
14. Гражданское право / Под ред. С.С. Алексеева. М.: ТК Велби; Екатеринбург: Институт частного права, 2006. С. 96 (автор главы - Д.В. Мурзин);
15. Васильева Е.Н. Договор об отчуждении исключительного права: понятие и правовая природа // Государство и право. - 2009. - № 12. - С. 91-100.
16. Винавер М.М. Дарение и завещание (страница из истории кодификации) // Вестник гражданского права. – 2014. - № 5. – С. 7-11.
17. Иванкина Н. Притворная доля. Как защититься от мошеннического дарения доли в квартире // Юрист спешит на помощь. – 2015. - № 7. – С. 9-12.
18. Казанцев М.Ф. Проблема вещных договоров в контексте предмета гражданско-правового договорного регулирования // Научный ежегодник Института философии и права Уральского отделения Российской академии наук. 2009. N 9. С. 387.
19. Как заключить договор дарения доли в квартире? // Электронный журнал «Азбука права». – 2016.
20. Как зарегистрировать право собственности при дарении недвижимости? // Электронный журнал «Азбука права». – 2016.
21. Козлова Е.Б. Договоры об установлении ограниченных вещных прав как основание для актуализации теории вещного договора // Вестник Российской правовой академии. 2014. N 1. С. 31.
22. Комментарии к Гражданскому кодексу Молдавской ССР / Под ред. В.И. Давыдова, А.Л. Маковского. - Кишинев: Картя Молдовеняскэ, 1971. – 312 с.
23. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / Под ред. О.Н. Садикова. - 2-е изд. - М.: Контракт; ИНФРА-М-Норма, 2007. – 452 с.
24. Михеева О. Недвижимость и цены // Спрос. – 2015. - № 6. – С. 58-59.

25. Можно ли расторгнуть договор дарения недвижимости? // Электронный журнал «Азбука права». – 2016.
26. Москалева О. Признание договора дарения незаключенным // Жилищное право. – 2014. - № 4. – С. 19-23.
27. Нестерова Т.И., Бледите М.Р. Правовое регулирование отказа от исполнения дарения и отмены дарения недвижимости // Нотариус. – 2014. - № 8. – С. 28-33.
28. Носачева В. Отмена дарения: основания и последствия // Административное право. – 2014. - № 3. – С. 11-15.
29. Оглоблина О.М. Дарение недвижимого имущества: практическое пособие – М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2003. – 302 с.
30. Озерова Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – М.: Эксмо, 2016. – 244 с.
31. Пожертвование и дарение: в чем разница? // Учреждения культуры и искусства: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2009. - № 12. – С. 8-13.
32. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: Автореф. дис. ... докт. юрид. наук. М., 2001. – 66 с.
33. Рынок недвижимости быстро растет // современная торговля. – 2005. - № 1. – С. 17-22.
34. Соломин С.К. Форма договора дарения // Право и экономика. – 2015. - № 2. – С. 21-25.
35. Спор о признании договора дарения жилого помещения недействительным (на основании судебной практики Московского городского суда) // Электронный журнал «Помощник адвоката». – 2016.
36. Спор о признании недействительным договора дарения земельного участка (на основании судебной практики Московского городского суда) // Электронный журнал «Помощник адвоката». – 2016.
37. Спор о признании недействительным договора дарения земельного участка (на основании судебной практики Московского областного суда) // Электронный журнал «Помощник адвоката». – 2015.

38. Спор о расторжении договора дарения жилого помещения (на основании судебной практики Московского городского суда) // Электронный журнал «Помощник адвоката». – 2016.
39. Сусликов В.Н. Правовые стимулы развития рынка недвижимости // Российский судья. 2006. - № 8. – С. 9-10.
40. Трофимова Г.А. Правовая сущность вещного договора через призму конструкции договора дарения // Законодательство и экономика. – 2015. – № 11. – С. 12-16.
41. Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости / Под ред. В.А. Швандера. – М.: ЮНИТИ, 2010. – 303
42. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. – М.: Юрайт, 2014. – С. 216.
43. Шмелев Р.В. Понятие договора дарения недвижимого имущества // КонсультантПлюс. – 2016.
44. Щербакова Н.А. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2009. – 320 с.
45. Экономика недвижимости: Учеб. пособие / Под ред. В.И. Ресина. – М.: Дело, 2007. – 328 с.

Возражение на исковое заявление о признании
недействительным договора дарения земельного участка
и применении последствий недействительности сделки
(на основании судебной практики Мосгорсуда)

В _____ районный суд

Ответчик: _____ (Ф.И.О.) _____

адрес: _____,
телефон: _____,
эл. почта: _____

Представитель Ответчика: ____ (Ф.И.О.) ____

адрес: _____,
телефон: _____,
эл. почта: _____

Истец: _____ (Ф.И.О.) _____

адрес: _____,
телефон: _____,
эл. почта: _____

Дело N _____

Возражение на исковое заявление
о признании недействительным договора дарения земельного
участка и применении последствий недействительности сделки
(для спора на основании практики Мосгорсуда)

«__» _____ г. в _____ районный суд Истцом _____ было подано исковое заявление о признании недействительным договора дарения земельного участка общей площадью _____, кадастровый номер _____, расположенного по адресу: _____ (далее - Земельный участок), и применении последствий недействительности сделки.

Ответчик возражает против удовлетворения указанных исковых требований, поскольку:

- стороны договора дарения не заблуждались относительно его предмета и осознавали последствия его заключения, что подтверждается отсутствием доказательств обратного. Сделка не была совершена под влиянием обмана.

Согласно ст. 572 Гражданского кодекса РФ 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;

Согласно п. 2 ст. 179 ГК РФ сделка, совершенная под влиянием обмана, может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего. Обманом считается также намеренное умолчание об обстоятельствах, о которых лицо должно было сообщить при той добросовестности, какая от него требовалась по условиям оборота.

- Договор дарения Земельного участка не является притворной или мнимой сделкой, не прикрывает другой договор (например, ренты, возмездного оказания услуг), до совершения договора дарения стороны не заключали каких-либо соглашений о встречных обязательствах или встречной передаче какой-либо вещи, опровергающих безвозмездность совершенной сделки по дарению земельного участка. Об этом свидетельствует договор дарения Земельного участка с отметкой о регистрации перехода права/отсутствие в договоре дарения Земельного участка условий о том, что имущество передается в собственность одаряемого за оказание услуг по уходу и содержанию дарителя/отсутствие других доказательств того, что стороны фактически заключили договор ренты и достигли соглашения по всем его существенным условиям/отсутствие доказательств того, что договор дарения прикрывает договор возмездного оказания услуг/отсутствие доказательств, подтверждающих наличие между сторонами договора дарения других правоотношений/другие документы.

Согласно п. 1 ст. 170 ГК РФ сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия (мнимая сделка), ничтожна.

При наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства договор не признается дарением. К такому договору применяются правила, предусмотренные п. 2 ст. 170 Гражданского кодекса РФ, согласно которому притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа сделки, применяются относящиеся к ней правила;

- На момент заключения договора дарения Земельного участка на этом участке не было объектов недвижимости, принадлежащих дарителю, что подтверждается выпиской из ЕГРП об отсутствии зарегистрированных прав дарителя на объекты недвижимости, расположенные на участке;

- На момент совершения сделки даритель понимал характер и значение своих действий и мог руководить ими, о чем свидетельствуют медицинские документы о состоянии здоровья дарителя, которые подтверждают отсутствие у него на момент заключения договора дарения психического расстройства, нарушений интеллекта и воли/заключение проведенной психолого-психиатрической экспертизы/комплексной психолого-психиатрической экспертизы/справки, другие документы о том, что даритель не состоит на учете в психоневрологическом или наркологическом диспансере/другие документы.

Согласно п. 1 ст. 177 ГК РФ сделка, совершенная гражданином, хотя и дееспособным, но находившимся в момент ее совершения в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими, может быть признана судом недействительной по иску этого гражданина либо иных лиц, чьи права или охраняемые законом интересы нарушены в результате ее совершения.

На основании вышеизложенного, руководствуясь пп. 2, 3 ч. 2 ст. 149 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

ПРОШУ:

В удовлетворении заявленных Истцом требований о признании недействительным договора дарения Земельного участка и применении последствий недействительности сделки отказать.

Приложения:

1. Доказательство отсутствия на участке объектов недвижимости, принадлежащих дарителю: копия выписки из ЕГРП N _____ от «___» _____ г.

2. Доказательства того, что договор дарения Земельного участка не является притворной или мнимой сделкой: договор дарения Земельного участка с отметкой о регистрации перехода права/другие документы.

3. Доказательства того, что на момент совершения сделки даритель понимал характер и значение своих действий и мог руководить ими: медицинские документы о состоянии здоровья дарителя, которые подтверждают отсутствие у него на момент заключения договора дарения психического расстройства, нарушений интеллекта и воли/копия заключения психолого-психиатрической экспертизы/комплексной психолого-психиатрической экспертизы/справки, другие документы о том, что даритель не состоит на учете в психоневрологическом или наркологическом диспансере/другие документы.

4. Доверенность представителя от «___» _____ г. N _____ (если возражение подписывается представителем Ответчика).

«___» _____ г.

Ответчик (представитель) :

_____/_____
(подпись) (Ф.И.О.)

Судебные акты, прилагаемые к возражению на исковое заявление:

Апелляционное определение Московского городского суда от 4 февраля 2015 г. по делу N 33-3534

Апелляционное определение Московского городского суда от 24 ноября 2014 г. по делу N 33-46732

Апелляционное определение Московского городского суда от 30 апреля 2014 г. по делу N 33-15549.