

*Семенов И.Н.*

*Студентка 2 курса магистратуры*

*Юридического института*

*Рязанского государственного университета имени С.А. Есенина*

*Semenenko I.N.*

*2nd year graduate student*

*Institute of Law*

*Ryazan State University named after S.A. Yesenin*

## **ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОБОРОТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

*Аннотация: в статье рассматриваются основания, по которым в российском гражданском праве те или иные вещи относятся к объектам недвижимости. Анализируются различные научные подходы к определению сущности недвижимых вещей, а также особенности сложившейся правоприменительной практики в указанной сфере.*

*Ключевые слова: недвижимость, имущество, недвижимые вещи, прочная связь с землей, непеременяемость.*

## **SPECIELITY OF REGULATION ESTATE OBJECTS**

*Resume: the article examines the grounds on which certain things in Russian civil law are classified as real estate objects. Various scientific approaches to the definition of the essence of immovable things, as well as the features of the existing law enforcement practice in this area are analyzed.*

*Key words: real estate, property, immovable things, strong connection with the land, immovability.*

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственник вправе распоряжаться принадлежащим ему имуществом любым не запрещенным законом

способом, в том числе отчуждать его в собственность другим лицам (например, путем дарения).

К отношениям по дарению недвижимого имущества применяются нормы Гражданского кодекса РФ о дарении.

Так, к дарению недвижимости применимы нормы ст. 575 ГК РФ о запрещении дарения, в частности, в отношениях между коммерческими организациями (пп. 4 п. 1 указанной статьи). Однако, если недвижимость передается в отношениях между основным и дочерним хозяйственными обществами, отсутствие прямого встречного предоставления само по себе не свидетельствует о том, что между сторонами совершена сделка дарения, так как с экономической точки зрения такие общества представляют собой единый хозяйствующий субъект и передача имущества одним из таких обществ другому обществу без взимания платы может обуславливаться их экономическими отношениями или экономической целесообразностью (постановление Президиума ВАС РФ от 04.12.2012 N 8989/12).

Требования к форме договора дарения установлены ст. 574 ГК РФ.

Помимо соблюдения общих правил при совершении дарения необходимо также учитывать особые требования, установленные законом для оформления сделок об отчуждении конкретных видов имущества.

До 01.03.2013 договор дарения недвижимого имущества (к которому согласно ст. 130 ГК РФ относятся в том числе квартиры, дома и земельные участки, а также доли в праве собственности на них) подлежал государственной регистрации и считался заключенным с момента его регистрации (п. 3 ст. 433, п. 3 ст. 574 ГК РФ). Несоблюдение требования о государственной регистрации такой сделки влекло ее ничтожность, то есть недействительность независимо от признания ее таковой судом (п. 1 ст. 165, п. 1 ст. 166 ГК РФ в редакции, действовавшей до 01.09.2013 - даты вступления в силу Федерального закона от 07.05.2013 N 100-ФЗ).

Однако Федеральный закон от 30.12.2012 N 302-ФЗ, внесший изменения в ряд положений части первой ГК РФ, исключил условие о

необходимости государственной регистрации для ряда договоров, в том числе для договора дарения недвижимого имущества, если эти договоры заключаются после 01.03.2013 (ч. 8 ст. 2 указанного федерального закона).

Согласно ст. 131 ГК РФ право собственности на недвижимое имущество подлежит государственной регистрации. Порядок и основания отказа в регистрации установлены Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон о госрегистрации). Документальным подтверждением государственной регистрации возникновения и перехода прав на недвижимое имущество является выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ст. 28 Закона о госрегистрации).

Таким образом, до 01.03.2013 при заключении договора дарения недвижимости государственной регистрации подлежал как сам договор, так и передача права собственности на даримое недвижимое имущество. После этой даты правило о государственной регистрации применяется только к переходу права собственности на такое имущество.

К договору дарения не применимо (в том числе по аналогии закона) правило п. 1 ст. 558 ГК РФ, согласно которому существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением. Иными словами, в договор дарения жилого помещения не обязательно включать условие о лицах, сохраняющих право пользования таким помещением после перехода права собственности на него к одаряемому (см. определения Верховного Суда Республики Башкортостан от 28.01.2016 по делу N 33-838/2016 и Белгородского облсуда от 13.01.2015 по делу N 33-21/2015).

С другой стороны, исходя из принципа свободы договора (ст. 421 ГК РФ), стороны могут предусмотреть в договоре дарения жилой недвижимости

условие о сохранении за лицами, указанными в договоре, права пользования такой недвижимостью (определение Воронежского облсуда от 16.06.2016 по делу N 33-3880/2016). Однако в некоторых случаях судьи приходят к выводу о том, что такое условие означает наличие встречного предоставления со стороны одаряемого, в связи с чем эта сделка не может быть квалифицирована как договор дарения (определение Ленинградского облсуда от 17.04.2014 по делу N 33-1913/2014).

Закон не регулирует порядок передачи недвижимости одаряемому во исполнение договора дарения. На практике передача такого имущества обычно оформляется путем составления акта приема-передачи (передаточного акта). Однако возможен и вариант, когда в договор дарения включается условие о том, что он имеет силу акта приема-передачи, в связи с чем имущество считается переданным в момент заключения договора без составления отдельного документа, подтверждающего такую передачу (см., например, определение Алтайского краевого суда от 14.08.2013). Тем не менее, необходимо учитывать, что в зависимости от конкретных обстоятельств (например, если в жилом помещении, которое является предметом договора дарения, проживают иные лица) суд может не признать такое условие подтверждающим фактическую передачу предмета дарения (определение Новосибирского облсуда от 26.07.2016 по делу N 33-7421/2016).

Не урегулированы законом и последствия уклонения дарителя от совершения действий, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость к одаряемому. При таких обстоятельствах по аналогии закона (п. 1 ст. 6 ГК РФ) может быть применена норма п. 3 ст. 551 ГК РФ, согласно которой при уклонении одной из сторон договора купли-продажи недвижимого имущества от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны, а в определенных случаях также по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной

регистрации перехода права собственности. При этом следует принимать во внимание правовой подход к этому вопросу со стороны судей, в соответствии с которым исковое требование о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость по договору дарения может быть удовлетворено при условии, что имущество фактически передано дарителем одаряемому (см. определение ВС РФ от 11.10.2016 N 78-КГ16-42). Поэтому представляется целесообразным во всех случаях фиксировать передачу недвижимого имущества дарителем путем составления двустороннего акта.

При совершении дарения необходимо учитывать, что отчуждение здания, сооружения (недвижимости), находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится только вместе с земельным участком, кроме случаев:

- отчуждения части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;
- отчуждение здания, сооружения, которые находятся на земельном участке, изъятом из оборота (ст. 27 ЗК РФ);
- отчуждения сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута (п. 4 ст. 35 ЗК РФ).

Одаряемый, получая в дар недвижимое имущество, приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник (ст. 273 ГК РФ, п. 1 ст. 35 ЗК РФ). При определении прав одаряемого в отношении земельного участка, занятого недвижимостью, подлежат применению нормы ст. 35 ЗК РФ.

Список источников:

1. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" // СПС КонсультантПлюс;

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 28.06.2021, с изм. от 08.07.2021) // СПС КонсультантПлюс.