

Нотариальная форма договоров с жилой недвижимостью: перспективы введения



Илюшина Марина Николаевна,
заведующий кафедрой гражданского
и предпринимательского права Всероссийского государственного
университета юстиции (РПА Минюста России),
заслуженный юрист Российской Федерации,
доктор юридических наук, профессор

✉ alexi59@mail.ru

Понимание имеющихся потребностей защиты прав участников гражданского оборота потребовало от законодателя формирования надлежащих инициатив по введению нотариальной формы для договоров с жилой недвижимостью, прежде всего, для тех из них, которые создают самые значимые риски для собственников. Речь идет, прежде всего, о договорах дарения недвижимости. Как известно, требование к форме сделки создает ее правовой режим как основания возникновения и изменения гражданских правоотношений, в силу этого правовое регулирование формы сделки выражается в установлении требований к ней и правовых последствий их нарушения. Цель соответствующих правил о форме сделки состоит в том, что они позволяют сделать отношения сторон более определенными, снять основания для споров в будущем по поводу самого факта совершения сделки и ее содержания. Таким образом, форма позволяет как закрепить содержание сделки в интересах оборота и третьих лиц, так и осуществить информирование заинтересованных лиц о совершенных сделках.

Законодательство определяет юридически значимые формы сделки и выделяет юридическое значение формы: 1) как условия действительности (ст. 162, 165 ГК РФ); 2) для оформления ее содержания (п. «и» ст. 5, ст. 421 ГК РФ); 3) для доказывания прав и обязанностей сторон¹.

В современный период регламентацию правового регулирования оборота недвижимости, включая жилую недвижимость, наряду с ГК РФ создают несколько кодифицированных актов в виде кодексов и ряда федеральных законов, прежде всего, посвященных порядку государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Нотариальная форма для сделок с недвижимостью предусмотрена как ГК РФ в рамках установления нотариальной формы для отдельных видов сделок, например, для всех видов ренты (ст. 584), так и ныне действующим Федеральным

законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»² (далее — ФЗ № 218-ФЗ), который заменил прежний Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»³. Перечень сделок с недвижимостью, в отношении которых установлены требования об обязательном соблюдении нотариальной формы, установлен в ст. 42 и 54 ФЗ № 218-ФЗ.

В сегодняшней редакции законодательства не имеется требований о государственной регистрации договоров с недвижимостью, совершается только одно регистрационное действие — государственная регистрация перехода прав на недвижимость (исключение составляет договор аренды недвижимости на срок свыше 1 года), поскольку согласно п. 8 ст. 2 Федерального закона от 30 декабря 2012 г. № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» правило о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, содержащееся в ст. 574, не подлежит применению к договорам, заключаемым после 1 марта 2013 г.⁴

Соответственно, для заключения договора дарения недвижимости на сегодняшний день не требуется нотариальной формы, не установлено и требование государственной регистрации этой сделки, если он заключен после 1 марта 2013 г., т.е. в большинстве случаев данный договор заключается в простой письменной форме.

При этом надо отметить, что именно сделки дарения недвижимости для любого человека — это значимое распоряжение имуществом, которое может повлиять на имущественный статус дарителя, значительно ухудшив его. Следует принимать во внимание и повышенные риски совершения именно таких сделок. В данном случае имеет место довольно частое последствие совершения таких сделок для пожилых дарителей — риск остаться без единственного жилья, если в таком договоре не указано условие о пожизненном проживании, в форме дарения недвижимости часто осуществляется сокрытие банкротного или предбанкротного состояния продавца, наличие судебных споров, исполнитель-

¹ Илюшина М.Н. Комментарий к Главе 9 «Сделки» Гражданского кодекса Российской Федерации с изменениями, введенными Федеральными законами от 30.10.2012 № 302-ФЗ, от 11.02.2013 № 8-ФЗ, от 07.05.2013 № 100-ФЗ, от 2 июля 2013 года № 167-ФЗ : научно-практический комментарий. М., 2013. (комментарий к ст. 163 ГК); Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к главам 6–12 / под ред. Л.В. Санниковой. М. : Статут, 2014.

² СЗ РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.

³ СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

⁴ СЗ РФ. 2012. № 53 (часть 1). Ст. 7627.

ных производств в отношении даримой недвижимости и т.д. Кроме того, довольно часто договоры дарения недвижимости, особенно жилой, совершают лица, которые заблуждаются относительно природы совершаемой ими сделки. Как показывает многочисленная судебная практика, самое частое заблуждение состоит в том, что даритель при заключении сделки, как правило, уверен, что после заключения договора, хотя он и перестает быть собственником, но в силу того, что он там постоянно проживает и имеет в этом помещении регистрацию по постоянному месту жительства, не обладает другим помещением, его жилищные права сохраняются в любом случае и не могут прекратиться по воле одаряемого⁵. Довольно часто дарители принимают договор дарения за рентные отношения⁶. На самом деле такая квартира как единый объект без каких-либо обременений переходит по договору дарения как отчуждательной сделке к новому собственнику, который, не будучи членом семьи дарителя и не имея перед ним никаких гражданско-правовых обязательств, может свободно распоряжаться данным объектом недвижимости по собственному усмотрению, в том числе и выселить дарителя без предоставления другого жилого помещения по п. 4 ст. 31 ЖК РФ⁷, что поддерживается судебной практикой. В этой части следует отметить, что право на выселение даже самых близких родственников — родителей и детей — по действующему законодательству вполне возможно, поскольку запрет, содержащийся в ст. 31 ЖК РФ, распространяется только на случаи совместного проживания собственника с таким членом семьи в одном помещении. Так, например, дочь, которая получила квартиру по договору дарения от матери, проживает в другом жилом помещении, по смыслу ЖК РФ, т.е. в жилищно-правовом смысле, она не является членом семьи матери и может свою мать выселить из подаренной квартиры, и такая позиция поддерживается судебной практикой. Кроме того, в гражданском обороте России относительно с недавних пор начала активно использоваться довольно интересная договорная конструкция — договор дарения жилого помещения с правом проживания дарителя. Эта новая модификация договора дарения жилого помещения с правом проживания последовательно и нарастающим образом внедряется в повседневный оборот и судебную практику. Возникает необходимость квалификации нового правоотношения и формирование способов защиты, прежде всего дарителя.

Новые, нетипичные договорные явления в гражданском обороте — это всегда следствие и отражение каких-то потребностей людей, которые не удовлетворяются в типичных правовых формах. Казалось бы, имеются две договорные формы, которые вполне могут обеспечить достижение всех возможных целей человека, который хочет гарантированно получить до-

полнительную имущественную поддержку — пожизненную ренту, а в случае необходимости получения содержания в натуре — пожизненное содержание с иждивением. Причем каждая из них (в силу своей договорной природы) диспозитивная по порядку формирования многих условий, соответственно, может содержать различные варианты и модификации условий договора о содержании получателя рентных платежей. Право рентополучателя на проживание в жилых помещениях, отданных под получение ренты, в этих договорах является субъективным правом, закрепленным в ГК РФ и ЖК РФ как вещное право на проживание с правом следования⁸, обеспеченное самостоятельной защитой.

Однако в гражданском обороте появились многочисленные договоры дарения с правом проживания дарителя. Появление и распространение данной формы договорных отношений, которые, опять-таки, оформляются в простой письменной форме, создают новую группу рисков. Прежде всего, речь идет о закреплении прав дарителя на продаваемое жилье. В связи с многочисленными спорами по данной группе дел, причем с самыми близкими людьми (одаряемыми по данной группе споров выступают, как правило, дети и внуки), обнаруживаются следующие практические проблемы. Как правило, все договоренности о сохранении права на подаренное жилое помещение остаются на уровне устной договоренности или подразумеваются, даритель в полной мере не понимает, какие правовые последствия наступают для него после перехода прав на квартиру к одаряемому. В ряде случаев такое право проживания описывается нечетко и создает дополнительные трудности при толковании договора. Впоследствии при ухудшении отношений с одаряемым или при совершении им распоряжительных или отчуждательных сделок с указанной жилой недвижимостью бывший собственник обращается в суд с иском о признании сделки дарения и последующих сделок недействительными⁹. Кроме того, распространение в гражданском обороте таких соглашений вызывает в ряде случаев трудности при регистрации перехода права собственности, приобретенным по данным сделкам в Росреестре, который расценивает условие о праве пожизненного проживания дарителя в качестве встречного удовлетворения. Суды, рассматривая дела об оспаривании отказов Росреестра осуществить государственную регистрацию перехода права собственности по договорам дарения жилой недвижимости, постоянно напоминают, что условие о сохранении права безвозмездного пользования и проживания дарителя в квартире не свидетельствует о возмездном характере договора и вопреки доводам Управления Росреестра сохранение за дарителем права проживания в квартире не противоречит положениям п. 1 ст. 572 ГК РФ, поскольку предоставление права проживания в квартире тем или иным лицам является одним из правомочий ее собственника¹⁰. Однако такого рода отказы Росреестра и последующие судебные рассмотрения возникают на постоянной основе.

⁵ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 23 марта 2021 г. № 77-КГ21-1-К1 // СПС «КонсультантПлюс».

⁶ Апелляционное определение Московского городского суда от 28 июня 2023 г. по делу № 33-22863/2023; Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 12 апреля 2022 г. по делу № 88-5585/2022 // СПС «КонсультантПлюс».

⁷ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 23 марта 2021 г. № 77-КГ21-1-К1 // СПС «КонсультантПлюс».

⁸ См. подробнее: Торговое право: учебное пособие / под ред. Г.Ф. Ручкиной. М.: КноРус, 2022. С. 139–157 (автор раздела — М.Н. Илюшина).

⁹ Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 7 августа 2023 г. № 88-13712/2023 по делу № 2-1746/2022 // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁰ Кассационное определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 11 мая 2023 г. № 88а-10995/2023 // СПС «КонсультантПлюс».

Кроме того, судебная практика показывает, что допускается недопустимое расширительное толкование судами применения к договорам дарения правил об обязательной нотариальной форме дарения, установленной в императивном порядке подп. 1.1 п. 1 ст. 42 ФЗ № 218-ФЗ, когда речь идет о дарении доли недвижимости¹¹. Суды посчитали, что поскольку здесь речь идет о безвозмездной сделке между собственниками, в результате которой восстанавливается право собственности на весь объект у одного из собственников, то никаких правовых рисков здесь быть не может и никаких проверочных действий, связанных с применением нотариальной формы, тоже не требуется. Например, по одному из дел Верховный Суд РФ посчитал, что поскольку объект недвижимости — квартира с кадастровым номером <...> — находится в общей долевой собственности Собственника 1 (1/3 доли) и Собственника 2 (2/3 доли) и по договору дарения от 7 мая 2021 г. к Собственнику 1 переходит право собственности на 2/3 доли Собственника 2, т.е. одаряемая становится единственным собственником объекта недвижимости, то здесь нотариальная форма этой сделки не требуется¹². На наш взгляд, именно в связи с этим состоялось Определение Конституционного Суда РФ от 25 апреля 2023 г. № 912-О, которым было указано, что названные нормы, принятые федеральным законодателем в целях обеспечения защиты прав и интересов иных собственников при совершении сделок с долями в праве общей долевой собственности, в том числе в части реализации принадлежащего им преимущественного права покупки доли, отчуждаемой постороннему лицу, не могут расцениваться в качестве нарушающих в обозначенном в жалобе аспекте конституционные права заявителя¹³.

Таким образом, можно утверждать, что в гражданском обороте возникла группа общественных отношений в связи с заключением договоров дарения недвижимости, не имеющих надлежащих правовых механизмов, обеспечивающих защиту прав участников данных отношений. В связи с этим следует считать оправданным и своевременным внесение на законодательное рассмотрение проекта федерального закона № 498499 «О внесении изменения в статью 574 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации», в силу которого планируется принять новую редакцию указанной статьи: «Договор дарения недвижимого имущества подлежит нотариальному удостоверению, за исключением случаев, когда даритель и одаряемый являются супругами или состоят друг с другом в близком родстве: родители и дети, дедушки, бабушки и внуки, полнородные и неполнородные (имеющие общих отца или мать) братья и сестры. Договор дарения недви-

жимого имущества подлежит государственной регистрации».

Как справедливо указывается авторами пояснительной записки к законопроекту, довольно часто на стороне дарителя выступают представители социально незащищенных слоев населения из числа лиц преклонного возраста, в том числе одиноких, пожилых граждан, лиц, страдающих от алкогольной и наркотической зависимости, лиц, наконец, страдающих различными видами психических и психологических заболеваний и отклонений, при этом не состоящих на соответствующем учете и юридически являющихся дееспособными¹⁴. Ясно, что в этом случае простая письменная форма, при которой обе стороны принимают все риски проверочных действий на себя, при наличии усложненной доступности большей части информации об объектах недвижимости и о правах третьих лиц на этот объект, создает неоправданные опасности участия в гражданском обороте объектов недвижимости и требует адекватного правового реагирования. Таким образом, совокупность рисков, которые сопровождают совершение сделок дарения недвижимости, и значимость объектов недвижимости для участников сделки требуют незамедлительного введения квалифицированной формы сделки, при проведении которой будут в обязательном законодательном порядке применяться проверочные механизмы, обеспечивающие снижение указанных рисков. Следует согласиться с П.В. Крашенинниковым, который в экспертном заключении Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства отметил, что таковым правовым механизмом, который может обеспечить для сторон договора дарения недвижимости необходимую гражданско-правовую защиту, является нотариальная форма договоров дарения¹⁵. Как справедливо отмечается в юридической литературе: «Нотариальное удостоверение сделки имеет важнейшее значение для гражданского оборота, так как оно означает проверку законности сделки. Нотариальная форма предполагает повышенное доверие со стороны участников сделки и третьих лиц к данному юридическому акту, соответствие сделки закону, ее «чистоту»¹⁶. В соответствии со ст. 163 ГК РФ¹⁷ при нотариальном удостоверении сделки нотариус проверяет как соблюдение общих правил совершения сделки как любого нотариального действия, такого как установление личности, проверка правоспособности и дееспособности сторон сделки, содержание представленных правоустанавливающих документов и т.п., так

¹¹ Корсик К.А. Расширительное толкование нормы об обязательной нотариальной форме сделок с жилой недвижимостью // Нотариальный вестник. 2023. № 3. С. 2–4.

¹² Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 21 декабря 2022 г. № 88-КАД22-6-К8 // СПС «КонсультантПлюс».

¹³ Определение Конституционного Суда РФ от 25 апреля 2023 г. № 912-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Соболева Николая Ивановича о нарушении его конституционных прав пунктом 7 части 1 статьи 26 и положением статьи 42 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁴ Проект федерального закона № 498499-8 «О внесении изменения в статью 574 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» (ред., внесенная в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 28.11.2023) // Текст документа приведен в соответствии с публикацией на сайте. URL: <https://sozd.duma.gov.ru/> (дата обращения: 28.11.2023).

¹⁵ Экспертное заключение по проекту федерального закона № 498499-8 «О внесении изменения в статью 574 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» (принято на заседании Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 11.04.2024 № 241-1/2024) // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁶ Серова О.А. О проблеме оценки нотариусами дееспособности гражданина // Нотариус. 2016. № 3. С. 18.

¹⁷ Федеральный закон от 7 мая 2013 г. № 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2013. № 19. Ст. 2327.



и соблюдение специальных требований, установленных специальным законодательством для данного вида сделок¹⁸, например, законодательства о приватизации, о банкротстве, об отдельных видах юридических лиц и т.д., а также в предусмотренных законом случаях получить информацию о наличии согласия на совершение сделки (п. 26 Регламента совершения нотариусами нотариальных действий, устанавливающего объем информации, необходимой нотариусу для совершения нотариальных действий, и способ ее фиксирования, утвержденного приказом Минюста России от 30.08.2017 № 156¹⁹). Таким образом нотариальное ведение сделок с недвижимостью уже сейчас обеспечено совершенными и современными правовыми механизмами, адекватными современным рыночным рискам.

Надо отметить, что в соответствии с обязательными требованиями законодательства при совершении нотариального удостоверения сделки осуществляются следующие действия: проверка соответствия содержания сделки требованиям действующего законодательства, проверка права стороны на заключение сделки, удостоверение сделки нотариусом (или другим должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие). Кроме того, нотариус, совершая в соответствии со ст. 53–56 Основ законодательства о нотариате нотариальное удостоверение сделок с имуществом, проверяет принадлежность этого имущества на праве собственности или ином вещном праве, наличие собственников, наличие обременений, запрещения отчуждения или ареста данного имущества. При совершении сделок с недвижимым имуществом нотариусом также проверяются документы, предусмотренные ФЗ № 218-ФЗ²⁰. Кроме того, нотариус в обяза-

тельном порядке разъясняет сторонам смысл и значение заключаемой сделки, убеждается, соответствует ли содержание сделки действительным намерениям сторон, в том числе разъясняет состояние жилищных прав дарителя после совершения сделки. Таким образом, нотариальное удостоверение сделок дарения недвижимости, особенно жилой, — назревшее и оправданное правовое решение имеющейся проблемы обеспечения стабильности гражданского оборота и защиты имущественных прав граждан.

При этом хотелось бы заметить, что проект изменений в ст. 574 ГК РФ пока предусматривает введение нотариальной формы для дарения недвижимости только для договоров, заключаемых между лицами, не являющимися супругами и (или) близкими родственниками, перечисленными в законопроекте, что нельзя признать оправданным подходом. К сожалению, следует признать, что все названные риски для дарителя, в том числе и риск потери единственного жилья, сохраняются и в договорных отношениях с самыми близкими людьми — детьми и внуками, в чем убеждает, в том числе, и многочисленная и самая последняя судебная практика²¹. Поэтому считаем, что в целях обеспечения имущественных, в том числе жилищных, прав дарителей, снижения рисков оспаривания сделок с недвижимостью необходимо установить нотариальную форму для всех договоров дарения недвижимости с участием граждан (хотя бы на одной стороне) — независимо от степени родства.

Кроме того, рассмотренные проблемы защиты прав граждан — участников гражданского оборота, заключающих сделки дарения с объектами недвижимости, в полной мере показывают, насколько оборот объектов недвижимости с участием граждан оказался не защищенным от различного рода злоупотреблений. Современный этап развития социальных связей, изменение понимания имущественных интересов как приоритетных вызывают необходимость введения правовых механизмов в процедуру заключения всех отчуждательных сделок с недвижимостью, особенно жилой, совершаемых гражданами, которые будут обеспечивать баланс интересов сторон отчуждательных сделок.

¹⁸ Настольная книга нотариуса. В 4 т. Т. 2. Правила совершения отдельных видов нотариальных действий / под ред. И.Г. Медведева. 3-е изд., перераб. и доп. М., 2015.

¹⁹ Приказ Минюста России от 30 августа 2017 г. № 156 (ред. от 19.12.2023) «Об утверждении Регламента совершения нотариусами нотариальных действий, устанавливающего объем информации, необходимой нотариусу для совершения нотариальных действий, и способ ее фиксирования» (вместе с «Регламентом совершения нотариусами нотариальных действий, устанавливающий объем информации, необходимой нотариусу для совершения нотариальных действий, и способ ее фиксирования», утв. решением Правления ФНП от 28.08.2017 № 10/17, приказом Минюста России от 30.08.2017 № 156) (зарегистрировано в Минюсте России 06.09.2017 № 48092) // СПС «КонсультантПлюс».

²⁰ Комментарий к Основам законодательства Российской Федерации о нотариате / под ред. К.А. Корсика. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Фонд развития правовой культуры, 2023. С. 426 (автор раздела — М.Н. Илюшина).

²¹ Апелляционное определение Омского областного суда от 25 января 2023 г. по делу № 33-475/2023 // СПС «КонсультантПлюс».

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к главам 6–12 / под редакцией Л.В. Санниковой. Москва: Статут, 2014. 383 с.
2. Илюшина М.Н. Комментарий к Главе 9 «Сделки» Гражданского кодекса Российской Федерации с изменениями, введенными Федеральными законами от 30.10.2012 № 302-ФЗ, от 11.02.2013 № 8-ФЗ, от 07.05.2013 № 100-ФЗ, от 2 июля 2013 года № 167-ФЗ: научно-практический комментарий / М.Н. Илюшина. Москва: РПА Минюста России, 2013. 97 с.
3. Комментарий к Основам законодательства Российской Федерации о нотариате / под редакцией К.А. Корсика. 2-е изд., перераб. и доп. Москва: Фонд развития правовой культуры, 2023. 768 с.
4. Корсик К.А. Расширительное толкование нормы об обязательной нотариальной форме сделок с жилой недвижимостью / К.А. Корсик // Нотариальный вестник. 2023. № 3. С. 2–4.
5. Серова О.А. О проблеме оценки нотариусами дееспособности гражданина / О.А. Серова // Нотариус. 2016. № 3. С. 18–20.
6. Торговое право: учебное пособие / под редакцией Г.Ф. Ручкиной. Москва: КноРус, 2022. 190 с.