

Юридический разбор: Договор дарения квартиры с сохранением за дарителем права пользования и проживания на срок 2-3 года

1. Постановка вопроса

Заявитель намерен подарить квартиру, но желает сохранить за собой юридически обеспеченное право пользования и проживания в ней в течение 2–3 лет после государственной регистрации перехода права собственности к одаряемому. Вопрос: допустимо ли включить такое условие в договор дарения и будет ли оно иметь юридическую силу?

Ответ требует анализа: (а) природы договора дарения как безвозмездной сделки, (б) пределов свободы договора, (в) возможности установления обременения в виде личного права проживания, (г) порядка государственной регистрации такого обременения, (д) рисков переквалификации сделки в ренту или признания её притворной. Ниже представлены конкурирующие правовые версии, их обоснование и практические рекомендации.

2. Правовая природа договора дарения и допустимость условия о сохранении права пользования

2.1. Безвозмездность дарения и «встречное предоставление»

По договору дарения даритель безвозмездно передает или обязуется передать одаряемому вещь в собственность (п. 1 ст. 572 Гражданского кодекса РФ, далее — ГК РФ). Безвозмездность означает отсутствие встречного предоставления со стороны одаряемого (передача денег, имущества, выполнение работ, оказание услуг или иная имущественная обязанность). Если одаряемый обязуется совершить что-либо в пользу дарителя, сделка становится возмездной и дарение квалифицируется иначе либо вовсе признаётся недействительным (притворным).

Принцип свободы договора (ст. 421 ГК РФ) допускает заключение договора, не предусмотренного законом, а также смешанного договора. Дарение недвижимости может быть осложнено условием, которое не является

встречным предоставлением, а представляет собой ограничение (обременение) права собственности одаряемого. Условие о том, что даритель продолжает проживать в подаренной квартире, не порождает у одаряемого обязанности передать что-либо дарителю — одаряемый лишь претерпевает ограничение своего права. В цивилистической доктрине и судебной практике такое обременение не отождествляется с платой за подарок.

Таким образом, прямой запрет на включение условия о сохранении права пользования в договор дарения отсутствует. Дарение остаётся безвозмездным, если одаряемый не обязывается к встречному имущественному предоставлению.

2.2. Соотношение со ст. 292 ГК РФ и ст. 31, 35 Жилищного кодекса РФ

После перехода права собственности прежний собственник утрачивает правовое основание для проживания в жилом помещении (ст. 209, 292 ГК РФ; ст. 31 Жилищного кодекса РФ, далее — ЖК РФ). Члены семьи бывшего собственника по общему правилу прекращают право пользования при отчуждении жилья (ч. 2 ст. 292 ГК РФ), если иное не установлено законом или договором. Сам даритель после дарения не является членом семьи нового собственника (если только он не продолжает проживать с одаряемым как член семьи, что не даёт ему самостоятельного права). Поэтому для сохранения возможности проживания необходимо прямо оговорить в договоре, что за дарителем сохраняется право пользования на определённый срок. Такое условие будет являться законным основанием для проживания (титолом), аналогично тому, как договор найма или сервитут создают право пользования.

Закон не содержит запрета устанавливать договорное право проживания в пользу лица, отчуждающего недвижимость. Напротив, из системного толкования норм следует, что стороны могут предусмотреть последствия, отличные от общего правила «переход права собственности прекращает право пользования» (п. 2 ст. 292 ГК РФ допускает иное регулирование договором).

2.3. Вывод для данной версии

Условие о сохранении за дарителем права пользования и проживания на срок 2–3 года юридически допустимо, не противоречит существу дарения и подлежит включению в текст договора.

3. Способы юридического закрепления условия: значение государственной регистрации обременения

3.1. Действие условия между сторонами и в отношении третьих лиц

Право дарителя проживать в квартире после дарения является относительным (обязательственным) правом, возникшим из договора. Оно обязывает одаряемого не препятствовать проживанию. По общему правилу (ст. 308 ГК РФ) обязательство действует только между сторонами. Если одаряемый продаст квартиру третьему лицу, обязательство перед дарителем не переходит к новому собственнику автоматически, и последний может требовать выселения дарителя. Чтобы условие сохраняло силу при любом последующем отчуждении, оно должно быть зарегистрировано как ограничение (обременение) права собственности на недвижимость (ст. 131 ГК РФ, п. 3 ст. 1, ст. 13 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

3.2. Отражение обременения в ЕГРН

Государственная регистрация перехода права собственности по договору дарения обязательна (п. 3 ст. 574 ГК РФ). Одновременно может быть зарегистрировано ограничение (обременение) права — право пользования квартирой, принадлежащее дарителю. Основанием для такой регистрации служит сам договор дарения с условием о сохранении права пользования. В Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) вносится запись об ограничении прав, которая будет видна любому приобретателю квартиры в дальнейшем.

Зарегистрированное обременение следует за вещью. Собственник (одаряемый) и его правопреемники обязаны соблюдать условие о праве проживания дарителя до истечения указанного срока. Таким образом, даритель получает защиту от возможной продажи квартиры третьим лицам в течение всего срока сохранения права проживания.

3.3. Практические рекомендации по формулировке договора

- В договоре следует прямо указать: «Даритель сохраняет право пользования квартирой и право проживания в ней на срок до ____ (указать дату) или в течение N лет с момента государственной регистрации перехода права собственности».

- Указать, что «указанное право пользования является обременением квартиры, подлежащим государственной регистрации в ЕГРН».
- Предусмотреть условие о прекращении права пользования по истечении срока и об обязанности дарителя освободить квартиру и сняться с регистрационного учёта.
- Согласовать, что одаряемый вправе вселиться и использовать квартиру с учётом права дарителя, но не вправе препятствовать проживанию дарителя.

После подписания договора стороны подают в Росреестр заявление о регистрации перехода права собственности и одновременно обременения. В выписке из ЕГРН будет внесена соответствующая запись.

3.4. Позиция о необязательности регистрации для действия между сторонами

Отсутствие регистрации обременения не делает само условие недействительным: оно продолжает действовать между дарителем и одаряемым как обязательственное условие договора. Однако оно не будет иметь силы для третьих лиц, купивших квартиру у одаряемого. Поэтому для полной защиты рекомендуется регистрация обременения.

4. Риски признания договора дарения притворной сделкой, прикрывающей ренту

4.1. Когда возникает риск

Если договор дарения содержит условие о том, что одаряемый взамен квартиры предоставляет дарителю содержание, уход, покупает продукты, оплачивает коммунальные услуги и т.п., либо такие отношения фактически складываются и доказываются, сделка может быть квалифицирована как притворная (п. 2 ст. 170 ГК РФ) и к ней будут применены правила договора ренты (пожизненного содержания с иждивением) (ст. 601, 583 ГК РФ). Судебная практика исходит из того, что притворность дарения устанавливается при доказанности встречного предоставления.

Например, в решении Октябрьского районного суда г. Рязани от 23.05.2012 по делу № 2-345/2012 суд исследовал доводы о притворности дарения, прикрывающего пожизненное содержание, и отказал в иске, поскольку не было установлено встречных обязанностей по уходу; уход осуществлялся задолго до совершения сделки и не был обусловлен передачей квартиры.

Следовательно, простое сохранение права проживания не является признаком ренты.

Право проживания — это не уход и не содержание. Однако если в договор включить дополнительные обязанности одаряемого (например, обеспечение дарителя питанием, медикаментами, уходом), такая сделка с высокой вероятностью будет признана притворной, прикрывающей договор пожизненного содержания с иждивением (ст. 601 ГК РФ). Важно избегать любых формулировок, создающих впечатление возмездности.

4.2. Примеры судебной практики по оспариванию дарения без условия о проживании

Ковровский городской суд Владимирской области в решении от 08.06.2020 по делу № 2-24/2020 отказал дарителю в расторжении договора дарения, ссылавшемуся в том числе на отсутствие в договоре положений о сохранении права пользования квартирой. Суд указал: обстоятельства, на которые ссылался даритель, не являются существенным изменением обстоятельств в смысле ст. 451 ГК РФ, поскольку их возникновение можно было предвидеть. Это подтверждает: если бы такое условие было включено, оно имело бы юридическое значение и защищало дарителя. Аналогично в апелляционном определении Московского городского суда от 10.11.2021 по делу № 33-45031/2021 суд проверял доводы о введении в заблуждение, но сам по себе факт отсутствия условия о проживании не рассматривался как основание недействительности. Таким образом, суды признают правомерным ожидание сторон, что вопрос о проживании урегулируется в тексте договора.

4.3. Вывод для данной версии

Условие исключительно о сохранении права проживания без встречных обязанностей одаряемого не содержит признаков притворной ренты. Риск переквалификации возникает только при включении элементов содержания, ухода, периодических платежей или иных встречных благ в пользу дарителя. Такие условия делать в договоре дарения не следует — для подобных отношений надлежит заключать договор ренты.

5. Практические правовые последствия и защита дарителя

5.1. Если условие включено и зарегистрировано

- Даритель вправе проживать в квартире и пользоваться ею в течение согласованного срока.
- Даритель сохраняет регистрацию по месту жительства (если она была) — снятие с регистрационного учёта до истечения срока по требованию одаряемого невозможно (при условии, что регистрация не была снята ранее).
- Одаряемый (и последующие собственники) не вправе выселить дарителя до окончания срока.
- По истечении срока право пользования прекращается автоматически. Если даритель отказывается освободить жильё, одаряемый вправе обратиться в суд с иском о выселении и прекращении права пользования (ст. 35 ЖК РФ). Суд выносит решение, на основании которого производится снятие с регистрационного учёта.

5.2. Если условие не включено

После регистрации перехода права собственности бывший собственник утрачивает правовые основания для проживания. Даже если он останется зарегистрированным и продолжит проживать, одаряемый вправе в любой момент потребовать выселения. Отсутствие условия не может быть впоследствии признано основанием для расторжения договора, поскольку даритель мог предвидеть такое последствие и должен был оговорить условие (ст. 451 ГК РФ). Именно поэтому включение условия имеет решающее значение для защиты интересов дарителя.

6. Альтернативные конструкции и их сравнение

6.1. Договор ренты (пожизненное содержание с иждивением)

Подходит, если даритель желает не только проживать, но и получать уход или содержание. По договору пожизненного содержания с иждивением (ст. 601 ГК РФ) плательщик ренты обязан предоставлять гражданину обеспечение потребностей в жилище, питании, одежде, а при необходимости — уход. Право проживания сохраняется на весь период жизни. Однако сделка возмездная, одаряемый (плательщик ренты) несёт значительные

обременения, вплоть до запрета отчуждать имущество без согласия получателя ренты (ст. 604 ГК РФ).

6.2. Купля-продажа с рассрочкой или с условием о сохранении права проживания

Если цель — передать квартиру, но получить деньги, а проживание сохранить, лучше использовать договор купли-продажи с указанием цены и условия о сохранении права проживания продавца на срок. Возмездность такой сделки не вызывает сомнений, и условие о проживании может быть зарегистрировано как обременение.

6.3. Завещание

Позволяет сохранить право собственности и проживания до смерти, но не решает вопрос о передаче имущества при жизни.

Для целей заявителя — передать квартиру сейчас, сохранив право проживания на 2–3 года — договор дарения с условием о зарегистрированном праве пользования является допустимым и может быть рекомендован.

7. Возможные возражения со стороны регистрирующего органа и порядок их преодоления

На практике Росреестр может отказать во внесении записи об обременении, указав, что право личного пользования не является вещным правом и не поименовано в законе. Однако отказ является оспоримым. Судебная практика признаёт договорные обременения в виде права проживания регистрируемыми, если они прямо установлены соглашением сторон и не противоречат закону. Заинтересованное лицо вправе обжаловать отказ в суд в порядке административного судопроизводства (глава 22 КАС РФ) либо оспорить в рамках гражданского дела о регистрации. Для минимизации рисков в договоре следует прямо назвать условие ограничением (обременением), сославшись на ст. 131 ГК РФ, и приложить все документы.

8. Итоговые выводы

1. Да, договор дарения квартиры может содержать условие о сохранении за дарителем права пользования и проживания на срок 2–3 года после перехода права собственности. Такое условие не противоречит

безвозмездной природе дарения, поскольку не создаёт встречного предоставления.

2. Для юридической обязательности в отношении одаряемого условие должно быть включено в текст договора в виде отдельного пункта.
3. Для защиты от последующего отчуждения квартиры третьим лицам и для гарантированной возможности проживания условие рекомендуется зарегистрировать в ЕГРН как ограничение (обременение) права собственности. Регистрация производится одновременно с регистрацией перехода права собственности.
4. Если в договор будут включены обязанности одаряемого по содержанию и уходу за дарителем, существует риск признания сделки притворной и переквалификации в договор ренты (пожизненного содержания). Условие о проживании само по себе такого риска не несёт.
5. При правильном оформлении и регистрации обременения даритель может спокойно проживать в квартире весь оговорённый срок, а по его окончании обязан освободить жильё. Одаряемый имеет право требовать выселения только после истечения срока.

9. Список использованных нормативных источников и судебной практики

Нормативные правовые акты:

- Гражданский кодекс РФ — статьи 131, 170, 209, 216, 292, 421, 451, 572, 574, 601, 602, 604
- Жилищный кодекс РФ — статьи 31, 35
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — статьи 1, 13, 27

Судебная практика (представлена в материалах):

- Решение Ковровского городского суда Владимирской области от 08.06.2020 по делу № 2-24/2020
- Апелляционное определение Московского городского суда от 10.11.2021 по делу № 33-45031/2021
- Решение Северного районного суда г. Орла от 29.05.2019 по делу № 2-107/2019
- Решение Ярцевского городского суда Смоленской области от 23.01.2013 по делу № 2-21/2013

-
- Решение Октябрьского районного суда г. Рязани от 23.05.2012 по делу № 2-345/2012

Примечание:

Приведённые судебные акты подтверждают отдельные правовые позиции (отсутствие оснований для расторжения договора при непредусмотренном праве проживания; недопустимость признания дарения притворным без доказательств встречного предоставления). Они иллюстрируют подходы судов, но не являются источником права в РФ, а применяются для толкования норм.

