

Продажа 1/3 доли в квартире лицом, состоящим на учёте в ПНД: полный правовой разбор

1. Краткая постановка вопроса

Гражданин, которому принадлежит 1/3 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, состоит на учёте в психоневрологическом диспансере (ПНД), однако судебного решения о признании его недееспособным (ст. 29 ГК РФ) или об ограничении дееспособности (ст. 30 ГК РФ) не принималось. Второй участник долевой собственности (2/3 доли) на учёте не состоит. Стороны намерены продать объект целиком, то есть фактически реализовать обе доли одному покупателю (либо одному покупателю и созаёмщикам). В связи с этим рассматриваются четыре механизма: (а) прямая продажа доли самим гражданином; (б) предварительное психиатрическое освидетельствование (экспертиза) как «подтверждение вменяемости»; (в) оформление нотариальной доверенности на мать; (г) предварительное отчуждение доли матери или иному родственнику (дарение либо продажа) с последующей продажей объекта от их имени. Ниже каждый механизм разобран отдельно, с указанием норм, конкурирующих позиций правоприменительной практики и практических последствий.

2. Исходные допущения и возможные прочтения фактов

Формулировка «состою на учёте в ПНД» не является юридически однозначной, и от того, какая именно организационная форма медицинского наблюдения имеет место, зависят, в частности, доказательственные риски при возможном оспаривании сделки. Существенны три версии:

Версия 2.1. Диспансерное наблюдение (ст. 27 Закона РФ от 02.07.1992 № 3185-1 «О психиатрической помощи и гарантиях прав граждан при её оказании»). Наиболее «тяжёлая» форма: предполагает периодические осмотры врачом-психиатром и, как правило, наличие установленного психического расстройства. Именно эта версия даёт потенциальному истцу

наибольшую доказательственную базу при оспаривании сделки по ст. 177 ГК РФ.

Версия 2.2. Консультативно-лечебная помощь без диспансерного наблюдения (ст. 26 Закона № 3185-1). Гражданин обращался за помощью добровольно, наблюдения в строгом смысле нет, медицинская документация минимальна. Риски оспаривания существенно ниже.

Версия 2.3. Единичное обращение / снятие с наблюдения. Юридически значимых последствий практически не несёт.

Дополнительно существенны обстоятельства, которые в разборе ниже рассматриваются как развилки:

- имеется ли диагноз, предполагающий периодические обострения (тогда критично, в каком состоянии гражданин находился именно в день подписания);
- имеется ли конфликт в семье или иные лица (наследники, кредиторы), заинтересованные в оспаривании;
- продаётся ли весь объект одному покупателю либо доля отчуждается отдельно;
- приобретается ли объект с использованием кредитных (ипотечных) средств — банки и титульные страховщики предъявляют к таким сделкам повышенные требования.

Ниже каждый из пяти заданных вопросов разобран с учётом всех этих версий.

3. Вопрос 1. Можно ли продать 1/3 долю, состоя на учёте в ПНД

3.1. Презумпция дееспособности

Дееспособность гражданина возникает в полном объёме с 18 лет (п. 1 ст. 21 ГК РФ) и по общему правилу не зависит от состояния здоровья. Ключевая норма — п. 1 ст. 22 ГК РФ: никто не может быть ограничен в правоспособности и дееспособности иначе как в случаях и в порядке, установленных законом. Пункт 3 той же статьи прямо объявляет ничтожными сделки, направленные на ограничение правоспособности или дееспособности.

Ограничить дееспособность либо признать гражданина недееспособным вправе **только суд** и только по основаниям ст. 29 и 30 ГК РФ, в порядке, установленном главой 31 ГПК РФ (ст. 281–285 ГПК РФ). Заявление о признании недееспособным подаётся членами семьи, близкими родственниками, органом

опеки и попечительства либо медицинской организацией (ст. 281 ГПК РФ), а для определения психического состояния суд назначает судебно-психиатрическую экспертизу (ст. 283 ГПК РФ).

Следовательно: сам по себе факт нахождения на учёте в ПНД не ограничивает ни правоспособности, ни дееспособности. Гражданин вправе самостоятельно продавать, дарить, завещать и иным образом распоряжаться своим имуществом, включая долю в праве общей собственности (ст. 209 ГК РФ, ст. 246 ГК РФ), и выдавать доверенности (ст. 185 ГК РФ).

3.2. Прямой запрет дискриминации по психиатрическому признаку

Правовое значение учёта исчерпывающе определено ч. 2 ст. 5 Закона РФ № 3185-1: ограничение прав и свобод лиц, страдающих психическими расстройствами, **только на основании психиатрического диагноза, фактов нахождения под диспансерным наблюдением, в психиатрическом стационаре либо в психоневрологическом учреждении для социального обслуживания или специального обучения — не допускается.** Лица, страдающие психическими расстройствами, обладают всеми правами и свободами, предусмотренными Конституцией РФ и федеральными законами.

Эта норма — базис для процессуальной позиции, если нотариус или покупатель будет возражать против сделки исключительно со ссылкой на учёт.

3.3. Ключевой риск — не запрет, а оспоримость: ст. 177 ГК РФ

Реальный риск состоит не в том, что сделку нельзя совершить, а в том, что она может быть **впоследствии признана недействительной.**

Основание 1 — п. 1 ст. 177 ГК РФ: сделка, совершённая гражданином, хотя и дееспособным, но находившимся в момент её 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 её совершения.

Обратите внимание на конструкцию: оспаривается не «статус», а конкретное **состояние в конкретный момент.** Из этого следует практический вывод: наличие учёта само по себе не порождает недействительность, но создаёт доказательственную почву для истца.

Основание 2 — п. 2 ст. 177 ГК РФ: если гражданин впоследствии будет признан недееспособным, сделка может быть признана недействительной по иску его опекуна — при условии, что доказана неспособность понимать значение своих действий (руководить ими) **именно в момент совершения сделки**. Для гражданина, ограниченного в дееспособности вследствие психического расстройства, абзацем вторым п. 2 ст. 177 ГК РФ (введён ФЗ от 07.05.2013 № 100-ФЗ) дополнительно требуется, чтобы другая сторона знала или должна была знать о его состоянии.

Важное уточнение о моменте признания: ст. 171 ГК РФ (ничтожность) применяется к сделкам, совершённым **после** вступления в силу решения суда о признании недееспособным. Сделки, совершённые **до** такого признания, оцениваются по ст. 177 ГК РФ. Это различие принципиально: если сделка состоится сейчас, а недееспособность будет установлена позже, автоматической ничтожности не будет.

Основание 3 — последствия. Если сделка признана недействительной по ст. 177 ГК РФ, применяются правила абзацев второго и третьего п. 1 ст. 171 ГК РФ: двусторонняя реституция (возврат полученного в натуре, а при невозможности — возмещение стоимости) и обязанность дееспособной стороны возместить другой стороне реальный ущерб, если она знала или должна была знать о недееспособности (п. 3 ст. 177, п. 1 ст. 171 ГК РФ).

Основание 4 — сроки. Сделка по ст. 177 ГК РФ оспариваема; срок исковой давности — один год (п. 2 ст. 181 ГК РФ), исчисляемый со дня, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для оспаривания.

3.4. Конкурирующие правовые позиции

Позиция А (формально-догматическая; доминирует в разъяснениях Верховного Суда РФ). Учёт в ПНД и наличие диагноза не являются основаниями ни для отказа в совершении сделки, ни для признания её недействительной. Оспаривание возможно только при доказанности порока воли на момент сделки; бремя доказывания лежит на истце (п. 1 ст. 177 ГК РФ; разъяснения о применении ст. 177 ГК РФ даны в п. 71 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»). Такая позиция применима в первую очередь к ситуациям версии 2.2 и 2.3 (консультативное наблюдение либо единичное обращение), а также при отсутствии обострений и при наличии свежего медицинского заключения о сохранности критических и волевых функций.

Позиция Б (правоприменительная практика судов общей юрисдикции).

При наличии в материалах дела медицинской документации, подтверждающей психическое расстройство (карта наблюдения, история болезни, сведения о стационарном лечении, назначенной терапии), суды нередко удовлетворяют иски о признании сделки недействительной по ст. 177 ГК РФ на основании **ретроспективной судебно-психиатрической экспертизы**, даже при отсутствии решения о недееспособности. Такая позиция наиболее вероятна при версии 2.1 (диспансерное наблюдение с установленным диагнозом), особенно если сделка совершена в период, близкий к обострению или к изменению терапии, а также если цена сделки существенно ниже рыночной.

Условия применения каждой позиции. Позиция А срабатывает, когда: диагноз не связан с нарушением критических функций; имеется свежее заключение об отсутствии противопоказаний; сделка совершена по рыночной цене; нет конфликтующих заинтересованных лиц. Позиция Б срабатывает, когда: имеется активное диспансерное наблюдение; сделка совершена в период обострения или вскоре после госпитализации; цена занижена; имеются наследники или иные лица, чьи интересы затронуты, готовые инициировать иск.

3.5. Практический вывод по вопросу 1

Продать 1/3 доли **юридически можно**, поскольку вы дееспособны в силу презумпции (п. 1 ст. 21, п. 1 ст. 22 ГК РФ) и запрет дискриминации по факту учёта установлен ч. 2 ст. 5 Закона № 3185-1. Однако сделка сохраняет **риск оспаривания по ст. 177 ГК РФ в течение года** (п. 2 ст. 181 ГК РФ), и этот риск тем выше, чем «тяжелее» форма наблюдения (ст. 27 Закона № 3185-1) и чем хуже документировано состояние на дату сделки. Отсюда задача — не «разрешение на сделку», а **снижение доказательственных рисков**: см. раздел 7.

4. Вопрос 2. Нужна ли психиатрическая экспертиза или достаточно освидетельствования

4.1. Что именно проверяет нотариус

Проверка дееспособности при нотариальном удостоверении сделки — обязанность нотариуса, прямо закреплённая в ст. 43 Основ законодательства РФ о нотариате от 11.02.1993 № 4462-I (в редакции, приведённой в источниках):

«При удостоверении сделок осуществляется проверка дееспособности граждан и правоспособности юридических лиц, обратившихся за совершением нотариального действия. В случае, если за совершением нотариального действия обратился представитель лица... проверяются его полномочия. В случае, если согласие на совершение сделки не полностью дееспособным лицом даёт его родитель, усыновитель или попечитель, проверяются их полномочия».

Закон не раскрывает **способ** такой проверки. На практике она носит внешний характер: нотариус устанавливает личность, проверяет возраст, убеждается в отсутствии решения суда о недееспособности (по доступным ему реестрам), задаёт вопросы, оценивает адекватность восприятия и волеизъявления. Если у нотариуса возникают сомнения, он вправе:

- **отложить** совершение нотариального действия (ст. 41 Основ);
- **отказать** в совершении нотариального действия, если оно противоречит закону либо не подтверждены необходимые условия (ст. 48 Основ).

Отказ в совершении нотариального действия или неправильное его совершение может быть **обжаловано в суд** в порядке, установленном ст. 49 Основ и главой 37 ГПК РФ (ст. 310–312 ГПК РФ).

4.2. Судебно-психиатрическая экспертиза: когда она возможна

Судебно-психиатрическая экспертиза назначается **только в рамках судебного производства** (ст. 79 ГПК РФ; Федеральный закон от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»). Обязательна она в деле о признании гражданина недееспособным (ст. 283 ГПК РФ), а также назначается при рассмотрении иска о признании сделки недействительной по ст. 177 ГК РФ, причём нередко в **ретроспективной** форме — то есть эксперты отвечают на вопрос о состоянии лица на момент подписания договора, который может отстоять на годы назад.

Из этого следует принципиальный вывод: «пройти экспертизу заранее, чтобы подстраховаться», нельзя. Досудебная судебно-психиатрическая экспертиза действующим процессуальным законодательством как самостоятельная процедура не предусмотрена; заключение, полученное вне судебного процесса, не будет «экспертизой» в процессуальном смысле и не свяжет суд.

4.3. Добровольное психиатрическое освидетельствование

Иное дело — **добровольное психиатрическое освидетельствование** по ст. 23 Закона РФ № 3185-1, проводимое для определения: страдает ли обследуемое лицо психическим расстройством, нуждается ли оно в психиатрической помощи и в каком виде. Освидетельствование проводится по добровольному обращению (принцип добровольности закреплён в ст. 4 Закона № 3185-1), по общему правилу с информированного добровольного согласия (ст. 20 Федерального закона от 21.11.2011 № 323-ФЗ «Об основах охраны здоровья граждан в Российской Федерации»).

Заключение врачебной комиссии медицинской организации оформляется в порядке ст. 48 ФЗ № 323-ФЗ (врачебная комиссия и консилиум врачей).

Правовое значение такого заключения. Оно **доказательственное, а не правообразующее**. Оно не «подтверждает дееспособность» и не создаёт её — дееспособность уже существует в силу закона. Оно лишь фиксирует на определённую дату состояние психических функций и может быть использовано как письменное доказательство (ст. 55, 71 ГПК РФ) при последующем споре. Ценность его тем выше, чем ближе дата освидетельствования к дате сделки; «срок годности» законом не установлен, но заключение шестимесячной давности имеет существенно меньший вес, чем заключение недельной давности.

4.4. Врачебная тайна и пределы проверки

Нотариус **не вправе самостоятельно получить** сведения о психиатрическом статусе гражданина: они составляют врачебную тайну (ст. 9 Закона № 3185-1; ст. 13 ФЗ № 323-ФЗ) и могут быть раскрыты только с согласия самого гражданина либо в прямо установленных законом случаях. Поэтому запрос нотариуса в ПНД «по умолчанию» неправомерен; представление сведений возможно либо самим гражданином, либо с его письменного согласия.

Это же обстоятельство работает и в обратную сторону: если вы добровольно предъявляете нотариусу и покупателю свежее заключение, вы тем самым снимаете значительную часть подозрений и одновременно создаёте доказательство собственной осознанности.

4.5. Конкурирующие позиции нотариальной практики

Практика А (более распространённая). Нотариус удостоверяет сделку, убедившись в отсутствии судебного решения о недееспособности и не обнаружив внешних признаков неадекватности; наличие учёта без такого

решения само по себе отказом не является (прямо вытекает из ч. 2 ст. 5 Закона № 3185-1). Дополнительное освидетельствование не требуется.

Практика Б (осторожная). При наличии у нотариуса сведений о психиатрическом учёте (полученных от самого обратившегося, от родственников или из иных источников) нотариус может отложить действие (ст. 41 Основ) и предложить представить медицинское заключение, а при отказе — отказать в совершении нотариального действия (ст. 48 Основ). Такое действие, однако, **обжалуемо** (ст. 49 Основ, гл. 37 ГПК РФ), а также не является обязательным препятствием — вы вправе обратиться к другому нотариусу.

Практика В. В отдельных случаях нотариусы, напротив, отказывают во всех действиях при одном упоминании ПНД, что является формой «перестраховки», юридически уязвимой в силу ч. 2 ст. 5 Закона № 3185-1 и п. 1 ст. 22 ГК РФ.

4.6. Практический вывод по вопросу 2

- **Обязательной экспертизы законом не предусмотрено;** её назначение возможно только судом в рамках конкретного дела (ст. 79, 283 ГПК РФ, ФЗ № 73-ФЗ).
- **Презумпции дееспособности (п. 1 ст. 21, п. 1 ст. 22 ГК РФ) юридически достаточно** для нотариуса и Росреестра.
- **Добровольное освидетельствование (ст. 23 Закона № 3185-1) полезно, но не обязательно** и правовых гарантий само по себе не даёт. Его следует рассматривать как инструмент управления риском оспаривания, а не как «условие допуска» к сделке.
- Отказ нотариуса, основанный исключительно на факте учёта, следует обжаловать в порядке ст. 49 Основ и ст. 310–312 ГПК РФ либо заменить нотариуса.

5. Вопрос 3. Нотариальная доверенность на мать

5.1. Форма и содержание

Доверенность на совершение сделок, требующих нотариальной формы, на подачу заявлений о государственной регистрации прав или сделок, а также на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами **должна быть нотариально удостоверена** (п. 2 ст. 185.1 ГК РФ). Поскольку продажа доли в праве общей собственности на недвижимость подлежит нотариальному удостоверению (ч. 1 ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), доверенность на

продажу вашей доли **обязательно должна быть нотариальной**. Удостоверение доверенностей — нотариальное действие, предусмотренное ст. 59 Основ.

Общие правила: доверенность может быть выдана на срок до трёх лет, а если срок не указан — сохраняется один год (п. 1 ст. 186 ГК РФ); доверенность прекращается по основаниям ст. 188 ГК РФ (истечение срока, отмена доверенности доверителем, отказ поверенного, прекращение юридического лица и др.), а последствия прекращения определяются ст. 189 ГК РФ. **Доверенность всегда отменяема** — «безотзывная доверенность» (ст. 188.1 ГК РФ) допустима только для обязательств, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, и к вашей ситуации неприменима.

5.2. Ключевое ограничение: конфликт интересов (п. 3 ст. 182 ГК РФ)

Действует прямой запрет: **представитель не может совершать сделки от имени представляемого в отношении себя лично**, а также в отношении другого лица, представителем которого он одновременно является, за исключением случаев, предусмотренных законом (п. 3 ст. 182 ГК РФ).

Практические следствия:

1. Мать **не может** по вашей доверенности продать вашу 1/3 доли **самой себе** — такая сделка оспорима по иску представляемого (то есть вас) и не создаст правовых последствий. Это делает вариант «доверенность + последующая передача доли матери» внутренне противоречивым.
2. Мать **не может** по вашей доверенности принять в дар вашу долю.
3. Мать **не может** одновременно быть представителем и вас, и второго собственника в одной и той же сделке, если интересы противоречивы.
4. Мать **может** продать вашу долю **третьему лицу** — это законный и рабочий сценарий. Именно в этом качестве доверенность имеет смысл.

5.3. Доверенность как односторонняя сделка и её оспоримость

Доверенность — односторонняя сделка (п. 2 ст. 154, ст. 155, ст. 156 ГК РФ). На односторонние сделки распространяются общие правила о недействительности сделок, включая ст. 177 ГК РФ. Это означает: **доверенность, выданная в состоянии, когда гражданин не был способен понимать значение своих действий или руководить ими, может быть признана недействительной** по тем же основаниям, что и основной договор. Ссылка на разъяснения о ст. 177 ГК РФ содержится в п. 71 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25; о применении правил об оспоримости к

односторонним сделкам см. разъяснения того же постановления о представительстве и доверенности (п. 122 и следующие).

Юридическое последствие недействительной доверенности.

Представитель, действующий по недействительной доверенности, считается действующим **без полномочий**. По п. 1 ст. 183 ГК РФ сделка считается заключённой от имени и в интересах совершившего её лица (то есть матери), если только представляемый впоследствии её не одобрит. На практике это означает:

- покупатель не приобретает право на вашу долю;
- сделка в части вашей доли не создаёт для вас последствий (если вы её не одобрите);
- у покупателя возникает требование о возврате уплаченного и о возмещении убытков — **к матери**, а не к вам.

5.4. Ответственность представителя

Риски матери как поверенного:

- **Возмещение убытков покупателю** по общим правилам ст. 15, ст. 393 ГК РФ (в зависимости от конструкции отношений), а полученные по недействительной сделке суммы могут быть квалифицированы как неосновательное обогащение (ст. 1102 ГК РФ).
- **Риск уголовно-правовой квалификации** при наличии умысла и корыстной цели (ст. 159 УК РФ) — если будет установлено, что она знала о недействительности доверенности либо о неспособности доверителя понимать свои действия и действовала в сговоре с покупателем. Это сценарий исключительный, но при конфликте внутри семьи его нельзя сбрасывать со счетов.
- Ответственность самого нотариуса за удостоверение доверенности, противоречащей законодательству, — ст. 17 Основ; при наличии корыстной заинтересованности — ст. 202 УК РФ.

5.5. Конкурирующие позиции

Позиция А. Доверенность — надёжный и стандартный инструмент: она позволяет матери подписать договор и подать документы на регистрацию, не требует вашего личного присутствия у нотариуса при сделке, снижает логистические сложности. Применима, когда вы уверенно и осознанно выражаете волю и имеете свежее медицинское заключение.

Позиция Б. Доверенность **не устраняет**, а в некоторых аспектах **усиливает** риски: она добавляет к договору купли-продажи ещё одну оспоримую сделку,

причём оспорить её может как сам доверитель, так и его будущий опекун (через ст. 177 ГК РФ), а цепочка «недействительная доверенность → сделка без полномочий» создаёт неопределённость для покупателя и, соответственно, снижает его готовность к сделке и повышает требования к цене/дисконту.

5.6. Практический вывод по вопросу 3

Оформить нотариальную доверенность на мать **формально можно** (п. 2 ст. 185.1 ГК РФ, ст. 59 Основ), и она действительна, пока не оспорена. Но:

- по доверенности мать **не сможет** продать вашу долю себе или принять её в дар (п. 3 ст. 182 ГК РФ) — вариант «доверенность ради передачи доли матери» юридически не работает;
- доверенность **не снимает** риск оспаривания по ст. 177 ГК РФ, а добавляет ещё одну оспоримую сделку в цепочку;
- наибольшая практическая польза доверенности — **чисто логистическая** (продажа доли третьему покупателю без вашего личного участия в подписании и в МФЦ).

Рекомендация: использовать доверенность как вспомогательный инструмент, но **не как способ обойти** вопрос о вашей дееспособности. Если сделка может быть совершена вами лично — предпочтительно совершать её лично.

6. Вопрос 4. Стоит ли передавать 1/3 долю матери или родственнику до продажи

6.1. Вариант дарения

Дарение доли в праве общей собственности на недвижимое имущество — это **отчуждение доли**, а значит, подпадает под правило об обязательном нотариальном удостоверении (ч. 1 ст. 42 ФЗ № 218-ФЗ; в редакции, приведённой в источниках, соответствующее исключение сделано лишь для отдельных категорий сделок). Договор дарения недвижимости заключается в письменной форме (ст. 572, ст. 574 ГК РФ), однако требование о государственной регистрации самого договора дарения недвижимости, содержавшееся в п. 3 ст. 574 ГК РФ, не применяется к договорам, заключаемым после 01.03.2013 (ч. 8 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2012 № 302-ФЗ); регистрируется переход права.

Налоги. Доход в виде доли, полученной по договору дарения от физического лица, **не облагается НДФЛ**, если даритель и одаряемый являются членами семьи или близкими родственниками (п. 18.1 ст. 217 НК РФ). Мать и сын — близкие родственники (ст. 14 Семейного кодекса РФ), поэтому дарение доли матери НДФЛ не влечёт.

Ограничение ст. 250 ГК РФ здесь не действует. Преимущественное право покупки остальных участников долевой собственности возникает при **продаже** доли постороннему лицу (а также при отчуждении по договору мены — п. 5 ст. 250 ГК РФ), но не при дарении. Это, пожалуй, единственное «техническое» преимущество варианта дарения: он не требует соблюдения процедуры извещения второго собственника.

Но ключевая проблема сохраняется. Договор дарения вы будете подписывать **лично** (через представителя — нельзя, см. п. 6.3 ниже). Значит, оспоримость по ст. 177 ГК РФ сохраняется в полном объёме: недействительная доверенность была бы лишь одним из звеньев, а здесь оспаривается само отчуждение доли. Более того, при последующей продаже доли матерью возникает цепочка из двух сделок, каждая из которых потенциально уязвима.

6.2. Вариант продажи доли матери или родственнику

Здесь на первый план выходит **преимущественное право покупки второго собственника** (п. 1 ст. 250 ГК РФ): при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки по цене, за которую она продаётся, и на прочих равных условиях. Применительно к недвижимости действует срок в один месяц со дня извещения (п. 2 ст. 250 ГК РФ). Если преимущественное право будет нарушено, любой другой участник долевой собственности вправе в течение **трёх месяцев** требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя (п. 3 ст. 250 ГК РФ); уступка преимущественного права не допускается (п. 4 ст. 250 ГК РФ).

Практический вывод: продажа вашей 1/3 доли матери потребует либо нотариально удостоверенного отказа второго собственника от преимущественного права, либо предварительного письменного извещения и истечения месячного срока. Это усложняет и удлинняет сделку, а также создаёт дополнительный риск оспаривания, если процедура будет нарушена (вплоть до перевода прав покупателя на второго собственника).

6.3. Техническая невозможность «оформить через доверенность»

Здесь снова срабатывает п. 3 ст. 182 ГК РФ: мать не может ни купить, ни принять в дар вашу долю, действуя в качестве вашего представителя. Соответственно, в любом сценарии передачи доли матери или родственнику **вы подписываете документ лично**. Это возвращает нас ровно к тому же вопросу, что и при прямой продаже: способны ли вы осознанно выразить волю в момент подписания. Передача доли родственнику **не создаёт «щита»** — она создаёт **ещё один эпизод**, подлежащий той же проверке.

6.4. Дополнительные риски «предварительной передачи»

- **Притворность (п. 2 ст. 170 ГК РФ).** Если будет доказано, что дарение прикрывало возмездную продажу доли родственнику (например, фактическая передача денег, предварительные договорённости, одновременность), сделка может быть квалифицирована как притворная и признана ничтожной (разъяснения — п. 87–88 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25). Дополнительный риск — ст. 170 в связке с уклонением от налогообложения.
- **Злоупотребление правом (ст. 10 ГК РФ).** Если схема направлена единственно на обход правил об оспаривании, суд может квалифицировать поведение как недобросовестное; разъяснения об этом также содержатся в Постановлении Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 (п. 1 и п. 7).
- **Риск для матери.** Если впоследствии вы будете признаны недееспособным, ваш опекун либо иные заинтересованные лица смогут требовать признания недействительными и дарения, и последующей продажи (п. 1 и п. 2 ст. 177 ГК РФ). Мать окажется втянутой в многолетний спор, включая требование о возмещении стоимости квартиры при невозможности возврата имущества в натуре (п. 3 ст. 177, абз. 2 и 3 п. 1 ст. 171 ГК РФ).
- **Ухудшение позиции с покупателем.** Покупатель, обнаружив «промежуточное звено», будет оценивать сделку как более рисковую и потребует дисконт либо откажется вовсе; страховая компания по титулу (если сделка с ипотекой) может потребовать дополнительные документы.

6.5. Конкурирующие позиции

Позиция А (за передачу родственнику). Иногда в практике это делается «для подстраховки»: если вы позже не сможете участвовать в сделке по состоянию здоровья, мать как собственник сможет продать целиком. Дополнительный аргумент — дарение близкому родственнику не облагается НДФЛ (п. 18.1 ст. 217 НК РФ) и не запускает процедуру ст. 250 ГК РФ.

Позиция Б (против предварительной передачи). Механизм не даёт юридической защиты (лично подписываемое дарение оспаривается точно так же, как продажа), но добавляет: (а) лишнюю оспоримую сделку; (б) риск притворности и недобросовестности (ст. 170, ст. 10 ГК РФ); (в) риск «перевода прав покупателя» на второго собственника при неудачной схеме продажи; (г) имущественные и налоговые последствия для матери (в том числе по будущему налогу при продаже — ст. 217.1, ст. 220 НК РФ, где срок владения будет исчисляться с даты регистрации её права).

6.6. Практический вывод по вопросу 4

Предварительная передача доли матери или родственнику не имеет смысла как способ «легализации» сделки. Она не устраняет ключевой риск (ст. 177 ГК РФ), но добавляет новые (ст. 10, ст. 170 ГК РФ, ст. 250 ГК РФ при возмездной передаче, п. 3 ст. 182 ГК РФ при попытке оформить через доверенность). Единственная ситуация, когда такой сценарий может быть оправдан, — если вы **уже сейчас** предполагаете, что в обозримом будущем не сможете участвовать в сделке по состоянию здоровья, и хотите заранее определить владельца доли. Но и тогда решение следует принимать с медицинским заключением «на руках» и, желательно, с нотариальным удостоверением сделки.

7. Вопрос 5. Какой вариант наиболее безопасен и реалистичен

7.1. О продаже «квартиры целиком»: юридическая природа сделки

Объект принадлежит двум лицам на праве общей долевой собственности. Продаётся не «квартира как объект», а **две доли** (по 1/3 и 2/3) одному покупателю либо покупателю и созаёмщикам. Это важно для выбора формы сделки.

7.2. Вариант А: одна сделка всеми участниками долевой собственности

Часть 1 ст. 42 ФЗ № 218-ФЗ устанавливает: сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, **за исключением**, в частности, сделок при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой

собственности своих долей по одной сделке (в редакции, приведённой в источниках, это исключение прямо названо первым; в редакции, вводящей ч. 1.1 ст. 42, перечень исключений расширен до шести позиций, но исключение «всеми участниками по одной сделке» сохранено).

Практический смысл: если оба собственника продают свои доли одному покупателю **единым договором**, обязательная нотариальная форма не требуется. Это упрощает и удешевляет сделку.

Но именно здесь возникает развилка в стратегии. Если сделка совершается без нотариуса, ваша дееспособность никем не проверяется и не фиксируется. При последующем споре придётся доказывать своё состояние на дату сделки только медицинскими документами. Если же сделка будет удостоверена нотариально **добровольно** (что законом не запрещено), появляется внешняя фиксация проверки дееспособности нотариусом (ст. 43 Основ), а также проверка законности документа регистратором через единую информационную систему нотариата (ст. 59 ФЗ № 218-ФЗ).

Вывод: рекомендуется удостоверить сделку нотариально, даже когда формально это не обязательно.

7.3. Вариант Б: две отдельные сделки

Если по каким-то причинам сделки будут оформлены отдельно (например, вы продаёте свою долю отдельно от продажи доли второго собственника), нотариальное удостоверение **обязательно** (ч. 1 ст. 42 ФЗ № 218-ФЗ). Тогда нотариус проверяет вашу дееспособность по ст. 43 Основ, и при сомнениях вправе отложить действие (ст. 41 Основ) или отказать (ст. 48 Основ) — с правом обжалования (ст. 49 Основ, ст. 310–312 ГПК РФ).

7.4. Преимущественное право покупки

При продаже вашей 1/3 доли **постороннему** покупателю второй собственник имеет преимущественное право покупки (п. 1 ст. 250 ГК РФ). Если вы продаёте одновременно с ним одному покупателю по одному договору, вопрос снимается фактически — второй собственник сам участвует в сделке. Однако **следует оформить письменный отказ второго собственника от преимущественного права**, удостоверив его нотариально, — это устранил любые придижки регистратора и будущие претензии. При возмездной передаче доли матери или иному родственнику — отказ обязателен (см. п. 6.2).

7.5. Регистрация перехода права

Права на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенного документа регистрируются с учётом особенностей ст. 59 ФЗ № 218-ФЗ: при регистрации на основании нотариально удостоверенной сделки **проверка законности такого документа государственным регистратором не осуществляется**; достоверность проверяется через единую информационную систему нотариата, за исключением случаев, когда документы представлены самим нотариусом (ч. 2 ст. 59). Это дополнительный аргумент в пользу нотариальной формы: она снимает с регистратора функцию «оценки» вашей дееспособности.

Дополнительно: требование о государственной регистрации **самого договора** продажи жилого помещения (п. 2 ст. 558 ГК РФ) не применяется к договорам, заключаемым после 01.03.2013 (ч. 8 ст. 2 ФЗ от 30.12.2012 № 302-ФЗ); регистрируется переход права (ст. 551 ГК РФ). При этом существенное условие п. 1 ст. 558 ГК РФ (перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением) сохраняется и должно быть отражено в договоре.

7.6. Налоговый аспект (кратко)

- При продаже доли: НДФЛ не возникает, если объект находился в собственности более минимального предельного срока владения — по общему правилу пять лет, в отдельных случаях три года (ст. 217.1 НК РФ); при меньшем сроке — имущественный вычет (ст. 220 НК РФ).
- При дарении доли близкому родственнику — НДФЛ у одаряемого не возникает (п. 18.1 ст. 217 НК РФ).
- Государственная пошлина за регистрацию права — ст. 333.33 НК РФ.

7.7. Практический вывод по вопросу 5

Наиболее безопасный и реалистичный вариант — прямая продажа вашей доли вами лично, одним договором со вторым собственником, с добровольным нотариальным удостоверением сделки, при наличии свежего медицинского заключения и при отсутствии попыток признания вас недееспособным.

Обоснование:

1. **Не добавляется промежуточных сделок** — нет цепочки для оспаривания.
2. **Нотариус фиксирует проверку дееспособности** (ст. 43 Основ), а регистратор не проверяет законность нотариального документа (ч. 2 ст. 59 ФЗ № 218-ФЗ).

3. **Единая сделка исключает споры о преимущественном праве** (ст. 250 ГК РФ) и упрощает структуру.
4. **Медицинское заключение**, полученное непосредственно перед сделкой, значительно ослабляет позицию потенциального истца в возможном споре по ст. 177 ГК РФ.
5. **Исключаются риски**, присущие вариантам с доверенностью (п. 3 ст. 182 ГК РФ, ст. 183 ГК РФ) и с предварительной передачей доли (ст. 10, ст. 170 ГК РФ).

8. Сводная оценка вариантов

Вариант	Правовая допустимость	Ключевой риск	Оценка
Прямая продажа доли лично	Допустима (п. 1 ст. 21, п. 1 ст. 22 ГК РФ; ч. 2 ст. 5 Закона № 3185-1)	Оспаривание по ст. 177 ГК РФ в течение 1 года (п. 2 ст. 181 ГК РФ)	Предпочтительный при свежем заключении
Предварительная экспертиза вне суда	Как «экспертиза» невозможна	Экспертиза назначается только судом (ст. 79, 283 ГПК РФ)	Не работает как способ «подтверждения дееспособности»; допустимо лишь освидетельствование по ст. 23 Закона № 3185-1
Нотариальная доверенность на мать	Допустима (п. 2 ст. 185.1 ГК РФ, ст. 59 Основ)	Оспоримость доверенности по ст. 177 ГК РФ; ст. 183 ГК РФ; запрет п. 3 ст. 182 ГК РФ на продажу себе	Возможна, но не как решение проблемы; только для продажи третьему лицу
Передача доли матери/родственнику	Допустима, но требует нотариальной формы (ч. 1 ст. 42 ФЗ № 218-ФЗ)	Ст. 177, ст. 170, ст. 10 ГК РФ; ст. 250 ГК РФ при возмездной передаче; п. 3 ст. 182 ГК РФ	Не рекомендуется: риски не снижает, но добавляет

9. Рекомендуемый алгоритм действий

1. **Уточнить собственный медицинский статус.** Запросить (или получить на руки) выписку из медицинской документации: состоит ли гражданин под диспансерным наблюдением (ст. 27 Закона № 3185-1) либо получает консультативно-лечебную помощь (ст. 26), с какого времени, с каким диагнозом, какова частота обострений. Это определяет уровень риска (раздел 2).
2. **Пройти добровольное психиатрическое освидетельствование** непосредственно перед сделкой (ст. 23 Закона № 3185-1; ст. 20, 48 ФЗ № 323-ФЗ) и получить заключение врачебной комиссии. Оптимальный «разрыв» между заключением и сделкой — минимальный.
3. **Не оформлять предварительную передачу доли** родственнику (раздел 6) и **не использовать доверенность** для передачи доли матери (п. 3 ст. 182 ГК РФ).
4. **Структурировать сделку как единый договор купли-продажи долей** между обоими собственниками и покупателем (ч. 1 ст. 42 ФЗ № 218-ФЗ, исключение для сделок всеми участниками по одной сделке).
5. **Добровольно удостоверить сделку у нотариуса**, даже если обязательная нотариальная форма не требуется, — ради фиксации проверки дееспособности (ст. 43 Основ) и упрощённой регистрации (ч. 2 ст. 59 ФЗ № 218-ФЗ).
6. **Получить нотариально удостоверенный отказ второго собственника** от преимущественного права покупки (п. 1, п. 2 ст. 250 ГК РФ) — если сделка по каким-то причинам будет оформлена отдельно.
7. **Продавать по рыночной цене.** Существенное занижение цены резко усиливает риск оспаривания и по ст. 177, и по иным основаниям.
8. **Сохранить доказательства осознанности волеизъявления:** заключение, видеозапись, нотариальное удостоверение, отсутствие спешки. Нотариус, удостоверяющий сделку, ведёт дело и хранит документы (ст. 44.1 Основ — количество экземпляров; ст. 43 Основ — проверка дееспособности).
9. **Учесть налоговые последствия** (ст. 217.1, ст. 220 НК РФ) и госпошлину (ст. 333.33 НК РФ).
10. **При отказе нотариуса, основанном исключительно на факте учёта,** — обжаловать в порядке ст. 49 Основ и ст. 310–312 ГПК РФ со ссылкой на ч. 2 ст. 5 Закона № 3185-1 и п. 1 ст. 22 ГК РФ либо обратиться к другому нотариусу.

10. Список использованных нормативных источников

Кодексы и федеральные законы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ: ст. 10, 15, 21, 22, 29, 30, 154, 155, 156, 167, 170, 171, 177, 181, 182, 183, 185, 185.1, 186, 187, 188, 188.1, 189, 209, 244, 246, 250, 252, 393, 551, 572, 574, 583, 584, 1017, 1102.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ: ст. 558 (особенности продажи жилых помещений).
3. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ: п. 18.1 ст. 217, ст. 217.1, ст. 220, ст. 333.33.
4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ: ст. 55, 71, 79, 264, 281–285, 310–312.
5. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ: ст. 14.
6. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ: ст. 159, 202.
7. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993 № 4462-I: ст. 16, 17, 35, 41, 43, 44, 44.1, 44.2, 48, 49, 59.
8. Закон Российской Федерации от 02.07.1992 № 3185-1 «О психиатрической помощи и гарантиях прав граждан при её оказании»: ст. 4, 5, 9, 23, 24, 25, 26, 27.
9. Федеральный закон от 21.11.2011 № 323-ФЗ «Об основах охраны здоровья граждан в Российской Федерации»: ст. 13, 20, 48.
10. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ч. 1 и ч. 1.1 ст. 42 (с учётом изменений, вносимых федеральными законами от 07.07.2025 № 185-ФЗ, № 186-ФЗ, № 187-ФЗ и законом о внесении изменений в ФЗ № 218-ФЗ), ст. 36, ст. 59.
11. Федеральный закон от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».
12. Федеральный закон от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»: ч. 8 ст. 2.
13. Федеральный закон от 07.05.2013 № 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации».
14. Федеральный закон от 02.06.2016 № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части нотариального удостоверения сделок с долями).

Разъяснения высших судов

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»: п. 1, 7, 71, 87, 88, 122 и следующие (применение ст. 177, 170, 10 ГК РФ; оспоримость односторонних сделок, включая доверенность).
2. Постановление Конституционного Суда РФ от 27.02.2009 № 4-П (о праве гражданина, в отношении которого рассматривается дело о признании недееспособным, участвовать в судебном заседании).

Опубликованные источники, использованные при подготовке разбора

1. ИПС «Законодательство России» (pravo.gov.ru) — тексты федеральных законов о внесении изменений в Основы законодательства РФ о нотариате (ст. 43, 44, 44.1, 44.2 в новой редакции).
2. Официальный интернет-портал правовой информации (publication.pravo.gov.ru) — тексты федеральных законов от 07.07.2025 № 185-ФЗ, № 186-ФЗ, № 187-ФЗ.

Итоговая формула

Вы **вправе** продать свою 1/3 доли, поскольку дееспособность сохраняется в силу презумпции (п. 1 ст. 21, п. 1 ст. 22 ГК РФ), а учёт в ПНД не является основанием для ограничения прав (ч. 2 ст. 5 Закона РФ № 3185-1). Обязательной психиатрической экспертизы закон не требует — она возможна только в суде (ст. 79, 283 ГПК РФ), добровольное освидетельствование по ст. 23 Закона № 3185-1 полезно как доказательство, но не обязательно. Доверенность на мать оформить можно, но она не решит проблему и не позволит передать долю ей самой (п. 3 ст. 182 ГК РФ). Предварительная передача доли родственнику смысла не имеет и лишь добавляет рисков (ст. 10, 170 ГК РФ, ст. 250 ГК РФ). Оптимальный путь — **единый договор продажи долей обоими собственниками, с добровольным нотариальным удостоверением, свежим медицинским заключением и без промежуточных сделок.**