**Приобретение гражданами жилых помещений в частную собственность**

**Право частной собственности на жилые помещения**

1. [Понятие и особенности права частной собственности на жилые помещения. Права и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих лиц](http://be5.biz/pravo/z003/8.html#1)
2. [Договор купли-продажи как основание приобретения жилых помещений в частную собственность](http://be5.biz/pravo/z003/8.html#2)
3. [Договор мены как основание приобретения жилых помещений в частную собственность](http://be5.biz/pravo/z003/8.html#3)
4. [Договор дарения как основание приобретения жилых помещений в частную собственность](http://be5.biz/pravo/z003/8.html#4)
5. [Договор ренты как основание приобретения жилых помещений в частную собственность](http://be5.biz/pravo/z003/8.html#5)

**Понятие и особенности права частной собственности на жилые помещения. Права и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих лиц**

Предыдущие акты кодификации [гражданского законодательства](http://be5.biz/terms/g21.html) не предусматривали специальных глав, посвященных [праву собственности](http://be5.biz/terms/p10.html) на [жилые помещения](http://be5.biz/terms/j5.html). Объяснить это можно тем, что вплоть до 90-х гг. XX в. основная часть [жилищного фонда](http://be5.biz/terms/j4.html) России находилась в [государственной собственности](http://be5.biz/terms/g12.html).

На сегодняшний день [правовое регулирование](http://be5.biz/terms/p42.html) оборота жилой [недвижимости](http://be5.biz/terms/n11.html) осуществляется на основании ГК РФ, ЖК РФ, а также Семейного кодекса РФ (в части [общей собственности](http://be5.biz/terms/o34.html)).

Содержание [права](http://be5.biz/terms/p1.html) [собственности](http://be5.biz/terms/c21.html) на жилое помещение заключается в том, что, во-первых, на основании п. 1 ст. 288 ГК РФ, п. 1 ст. 30 ЖК РФ собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами использования, установленными ЖК РФ. Под правомочием владения понимается основанная на [законе](http://be5.biz/terms/z4.html) (юридически обеспеченная) возможность иметь у себя данное имущество, содержать его в собственном хозяйстве (числить на балансе и т.п.).

Правомочие пользования — основанная на законе возможность эксплуатации, хозяйственного или другого использования имущества путем извлечения из него полезных свойств, его потребления (для производственных или личных нужд) (ч. 3 п. 1 ст. 2 ГК РФ). Правомочие пользования тесно связано с правомочием владения, ибо собственник может пользоваться своим имуществом только при условии одновременного владения им.

Правомочие распоряжения — это юридически обеспеченная возможность определить судьбу [вещи](http://be5.biz/terms/v19.html) путем совершения юридических актов в отношении этой вещи.

Во-вторых, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, а также риск случайной гибели или повреждения своего имущества самостоятельно, если иное не предусмотрено законом или [договором](http://be5.biz/terms/d3.html).

Итак, можно выделить следующие права собственника жилого помещения:

* по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц (например, уничтожать, выбрасывать вещь);
* отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
* оставаясь собственником, передавать права владения и пользования жилым помещением:
	+ членам своей [семьи](http://be5.biz/terms/c10.html),
	+ [гражданам](http://be5.biz/terms/g9.html) (на основании договоров найма, безвозмездного пользования),
	+ [юридическим лицам](http://be5.biz/terms/u7.html) (на основании [договора аренды](http://be5.biz/terms/d13.html)),
	+ отдавать имущество в [залог](http://be5.biz/terms/z10.html), передавать в виде вклада в [хозяйственное общество](http://be5.biz/terms/h1.html) или товарищество и обременять его другими способами.

Обязанности собственника жилого помещения:

1. осуществлять правомочия владения, пользования и распоряжения жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены ЖК РФ. Права собственности на жилое помещение ограничены прежде всего его назначением. Так, собственник должен использовать жилое помещение только для проживания граждан (ст. 17 ЖК РФ, ст. 288 ГК РФ);
2. нести бремя содержания жилого помещения — [расходы](http://be5.biz/terms/r11.html) на текущий и капитальный ремонт, оплату коммунальных услуг;
3. поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним;
4. соблюдать права и законные интересы соседей;
5. соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном квартирном доме.

Право собственности носит бессрочный характер. Права всех собственников защищаются равным образом.

Особый правовой режим права собственности на жилые помещения (квартиры, дома) как недвижимое имущество заключается в том, что право собственности на недвижимость, ограничение этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации.

Переход прав собственности на жилое помещение от бывшего к новому владельцу (отчуждение) может производиться на основании [договоров купли-продажи](http://be5.biz/terms/d7.html), дарения, мены, ренты, в результате [приватизации](http://be5.biz/terms/p44.html) государственного или муниципального жилищного фонда, а также передачи жилья по наследству.

**Договор купли-продажи как основание приобретения жилых помещений в частную собственность**

[Договор купли-продажи](http://be5.biz/terms/d7.html) [недвижимости](http://be5.biz/terms/n11.html) выделен в особую группу [договоров](http://be5.biz/terms/d3.html) купли-продажи ввиду специфики недвижимого имущества как объекта. Продажа и приобретение объектов недвижимости являются одной из наиболее распространенных [сделок](http://be5.biz/terms/c19.html).

По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в [собственность](http://be5.biz/terms/c21.html) покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять указанное имущество и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) (п. 1 ст. 454, 549 ГК РФ).

Предметом купли-продажи могут быть и [жилые помещения](http://be5.biz/terms/j5.html).

Субъектами договоров купли-продажи жилых помещений являются:

* [граждане](http://be5.biz/terms/g9.html), которые продают и покупают принадлежащие им жилые помещения;
* [юридические лица](http://be5.biz/terms/u7.html), реализующие и приобретающие жилые помещения в целях использования их для проживания граждан;
* оссийская Федерация, субъекты федерации, [муниципальные образования](http://be5.biz/terms/m17.html) — в отдельных случаях.

В большинстве случаев в качестве продавца жилого помещения выступает его собственник. Однако в виде исключения продавцом могут быть субъекты [права хозяйственного ведения](http://be5.biz/terms/p46.html) и оперативного [управления](http://be5.biz/terms/u17.html) — государственные и муниципальные [унитарные предприятия](http://be5.biz/terms/u14.html), учреждения и казенные [предприятия](http://be5.biz/terms/p69.html). При этом следует иметь в виду, что их распоряжение закрепленным за ними недвижимым имуществом ограничено. Так, государственные или муниципальные унитарные предприятия не вправе отчуждать недвижимое имущество без согласия собственника (п. 2 ст. 295, п. 1 ст. 297 ГК РФ).

Согласно ст. 550 ГК РФ договор продажи недвижимости должен быть обязательно заключен в письменной форме в виде единого документа, подписанного обеими сторонами. Несоблюдение данного требования влечет за собой недействительность соответствующего договора.

Гражданский кодекс РФ не обязывает нотариально удостоверять договор купли-продажи недвижимости — возможно только по соглашению сторон. Договор продажи жилого помещения, заключенный после 01.03.2013, государственной регистрации не подлежит'. При этом ст. 551 ГК РФ устанавливает, что переход [прав](http://be5.biz/terms/p1.html) на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Государственная регистрация возможна при участии обеих сторон.

Если одна из сторон договора уклоняется от регистрации перехода [права собственности](http://be5.biz/terms/p10.html), государственная регистрация может состояться по решению [суда](http://be5.biz/terms/c3.html) по требованию другой стороны. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, возникшие в результате таких действий.

Отличительной чертой недвижимого имущества является, как правило, его неразрывная связь с землей, поэтому при продаже жилого дома, расположенного на земельном участке, к его покупателю в силу ст. 552 ГК РФ переходит и часть земельного участка (или весь земельный участок), на котором расположен дом. Причем этот переход не зависит от волеизъявления продавца. Продавец недвижимости может только определить, на каком праве земельный участок или его часть передаются покупателю. При этом, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено [законом](http://be5.biz/terms/z4.html). Если жилой дом расположен на земельном участке, который не принадлежит продавцу на праве собственности, то земельный участок переходит к покупателю на таком же праве, на каком он принадлежал продавцу (например, на основании [договора аренды](http://be5.biz/terms/d13.html)).

Существенными условиями договора продажи жилого помещения являются:

1. предмет;
2. цена;
3. перечень лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Предметом договора продажи жилого помещения на основании ст. 554 ГК РФ является жилое помещение с указанием всех данных, придающих имуществу индивидуальную определенность, право на которое зарегистрировано в установленном порядке. Поэтому в договоре должны фиксироваться сведения о продаваемом имуществе, содержащиеся в формах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (адрес, вид объекта, его площадь, назначение и иная информация). Отсутствие в договоре продажи жилого помещения указанных сведений свидетельствует о том, что сторонами не согласовано условие о недвижимом имуществе, подлежащем продаже, и договор не считается заключенным, а, следовательно, и переход прав на жилое помещение не подлежит государственной регистрации.

Как уже было отмечено, существенным условием договора продажи недвижимости является цена продаваемого имущества. Согласно ст. 555 ГК РФ договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества, и при отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. Обязательное включение цены имущества в договор обусловлено, как правило, значительной стоимостью продаваемого имущества, а также необходимостью уплаты [налога](http://be5.biz/terms/n2.html) с продажи данного имущества, размеры которого определяются с [учетом](http://be5.biz/terms/u18.html) продажной цены имущества.

Цена конкретного жилого помещения строго индивидуальна и не может быть сопоставима с аналогичными видами жилых помещений, в связи с этим при [заключении договора](http://be5.biz/terms/z9.html) продажи имущества нельзя применять п. 3 ст. 424 ГК РФ, предусматривающий возможность при отсутствии цены в возмездном договоре применять цены, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные товары.

При продаже жилого дома, расположенного на земельном участке, установленная цена данного дома включает в себя и цену соответствующего земельного участка, если иное не предусмотрено законом или договором. В договоре продажи может быть указана только цена на единицу площади жилого помещения, например, цена квадратного метра. При этом общая цена продаваемого жилого помещения определяется исходя из его фактического размера.

Среди особенностей договора продажи жилого помещения следует выделить то, что одним из существенных условий 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 приведение перечня этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением (ст. 558 ГК РФ). Это могут быть лица, получившие право пользования жилым помещением на основании завещательного отказа, либо члены [семьи](http://be5.biz/terms/c10.html) или бывшие члены семьи продавца, которые отказались от [приватизации](http://be5.biz/terms/p44.html) продаваемого жилого помещения в пользу продавца'.

Передача жилого помещения продавцом покупателю осуществляется по передаточному акту или иному документу о передаче (ст. 556 ГК РФ). При этом законом или договором может быть предусмотрена возможность исполнения договора путем вручения имущества без подписания соответствующего передаточного документа, а также без фактического вручения продаваемого имущества покупателю в момент подписания передаточного акта. В ГК РФ не содержится сведений, которые должны быть в указанном акте, однако на практике в него, как правило, включают качественную и количественную характеристики продаваемого объекта, несоответствие объекта которым может повлечь ответственность продавца за ненадлежащее исполнение договора.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости означает неисполнение ею договора. Если продавец не подписывает такой документ, то это означает его отказ от передачи имущества. В этом случае у покупателя есть право потребовать передачи ему [вещи](http://be5.biz/terms/v19.html) (п. 2 ст. 463, ст. 398 ГК РФ) либо возмещения причиненных ему убытков. Уклонение от подписания документа покупателем свидетельствует об его отказе от принятия имущества.

Стороны могут также применить нормы главы 25 ГК РФ об ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора, в частности, при неисполнении своей обязанности покупателем — уплаты цены за продаваемую недвижимость, продавец имеет право требовать неуплаченную сумму, а также уплаты процентов и суммы убытков на основании ст. 395 ГК РФ.

Покупатель может принять не соответствующую условиям договора продаваемую недвижимость, когда такое несоответствие оговорено в передаточном акте. Однако это обстоятельство не освобождает продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества установлены в ст. 557 ГК РФ. Ненадлежащее качество недвижимости может быть обнаружено при ее передаче, а также после передачи с подписанием передаточного акта или без такового.

Для выявления ненадлежащего качества недвижимости после ее передачи в процессе использования необходимо установить [сроки](http://be5.biz/terms/c20.html), в течение которых наступают последствия, предусмотренные ст. 475 ГК РФ. Согласно данной статье покупатель вправе по своему выбору потребовать от продавца соразмерного уменьшения покупной цены;

безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок; возмещения своих [расходов](http://be5.biz/terms/r11.html) на устранение недостатков товара. Также покупатель может отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы. При этом покупатель не имеет право требовать замены товара, поскольку по объективным причинам заменить одно жилое помещение на другое невозможно.

**Договор мены как основание приобретения жилых помещений в частную собственность**

По [договору мены](http://be5.biz/terms/d20.html) каждая сторона обязуется передать в [собственность](http://be5.biz/terms/c21.html) другой стороны один объект недвижимого имущества в обмен на другой (п. 1 ст. 567 ГК РФ).

На основании п. 2 ст. 567 ГК РФ к [договору](http://be5.biz/terms/d3.html) мены применяются соответственно правила о купле-продаже (глава 30 ГК РФ), если это не противоречит нормам главы 31 ГК РФ и существу мены.

Форма договора мены [жилых помещений](http://be5.biz/terms/j5.html) простая письменная.

Договор мены жилых помещений, заключенный после 01.03.2013, не подлежит государственной регистрации. При этом переход [права собственности](http://be5.biz/terms/p10.html) к каждой из сторон договора мены подлежит государственной регистрации (ст. 131, 223, 251, 551, 570 ГК РФ).

Статья 570 ГК РФ предусматривает, что [право](http://be5.biz/terms/p1.html) собственности должно переходить к сторонам договора мены одновременно после [исполнения обязательств](http://be5.biz/terms/i8.html) по передаче имущества обеими сторонами (если иное не установлено [законом](http://be5.biz/terms/z4.html) или договором). Поэтому для регистрации перехода права на каждый объект, как правило, необходимо представить два передаточных акта — на [недвижимость](http://be5.biz/terms/n11.html), право на которую регистрируется, и на недвижимость, передаваемую взамен.

При этом согласно п. 1 ст. 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. Право собственности у приобретателя возникает с момента регистрации прав на объект (п. 2 ст. 223 ГК РФ).

Таким образом, имеет место правовая коллизия, которая была разрешена в разъяснениях высшей судебной инстанции. Согласно п. 11 информационного письма Президиума Высшего [арбитражного суда](http://be5.biz/terms/a5.html) Российской Федерации от 24.09.2002 № 69 «Обзор практики разрешения споров, связанных с договором мены»1 при обмене недвижимым имуществом право собственности на него возникает у стороны договора с момента государственной регистрации ею прав на полученную недвижимость.

Установленное п. 1 ст. 551 ГК РФ правило о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость и норма о том, что такое право у приобретателя возникает с момента регистрации прав на нее (п. 2 ст. 223 ГК РФ), применяются, если иное не установлено законом.

Согласно ст. 570 ГК РФ право собственности на обмениваемые товары переходит к сторонам, выступающим по договору мены в качестве покупателей, одновременно после исполнения [обязательств](http://be5.biz/terms/o9.html) передать соответствующие товары обеими сторонами, если иное не предусмотрено законом или договором.

При наличии двух диспозитивных норм, каждая из которых устанавливает самостоятельный порядок возникновения прав собственности на недвижимость, отдается предпочтение норме, осуществляющей специальное регулирование.

Статья 223 ГК РФ устанавливает, что право собственности у приобретателя имущества, подлежащего государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации, а указанная статья по отношению к ст. 570 ГК РФ является специальной, поэтому для каждой стороны по договору мены моментом перехода права собственности при обмене недвижимым имуществом является регистрация ею прав на полученную недвижимость независимо от того, произведена ли такая регистрация другой стороной.

К существенным условиям договора мены недвижимости относятся предмет договора — объекты недвижимости, и цена обмениваемого имущества.

Согласно ст. 568 ГК РФ, если из договора мены не вытекает иное, товары, подлежащие обмену, предполагаются равноценными, а [расходы](http://be5.biz/terms/r11.html) на их передачу и принятие осуществляются в каждом случае той стороной, которая несет соответствующие обязанности. При этом должно быть указано, какая цена установлена сторонами для обмениваемого имущества. Обмениваемые жилые помещения могут быть признаны равноценными, либо стороны могут установить различную цену.Когда в соответствии с договором мены обмениваемые товары признаются неравноценными, сторона, обязанная передать товар, цена которого ниже цены товара, предоставляемого в обмен, должна уплатить разницу в ценах непосредственно до или после исполнения ее обязанности по передаче товара, если иной порядок оплаты не предусмотрен договором. В этом случае на основании разницы определяется доплата.

**Договор дарения как основание приобретения жилых помещений в частную собственность**

По [договору дарения](http://be5.biz/terms/d18.html) одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) [вещь](http://be5.biz/terms/v19.html) в [собственность](http://be5.biz/terms/c21.html) либо [имущественное право](http://be5.biz/terms/i16.html) (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 РФ).

По [договору](http://be5.biz/terms/d3.html) дарения [жилого помещения](http://be5.biz/terms/j5.html) одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) жилое помещение в собственность.

Обещание дарения — это обещание безвозмездно передать кому-либо вещь или имущественное [право](http://be5.biz/terms/p1.html) либо освободить кого-либо от имущественной обязанности. Оно признается договором дарения и связывает обещавшего, если обещание сделано в надлежащей форме (п. 2 ст. 574 ГК РФ) и содержит ясно выраженное намерение совершить в будущем безвозмездную передачу вещи или права конкретному лицу либо освободить его от имущественной обязанности (п. 2 ст. 572 ГК РФ).

Обещание подарить все свое имущество или часть всего своего имущества без указания на конкретный предмет дарения в виде вещи, права или освобождения от обязанности ничтожно.

Сторонами договора являются даритель и одаряемый. Первый добровольно лишает себя определенного имущества, второй — приобретает это имущество. Если предмет договора — жилое помещение, то одаряемый приобретает на нее [право собственности](http://be5.biz/terms/p10.html).

Дарение жилого помещения — гражданско-правовой договор, поэтому даритель и одаряемый должны быть дееспособными. За недееспособных лиц [сделки](http://be5.biz/terms/c19.html) совершаются их законными представителями.

Исключение составляет норма ст. 28 ГК РФ, согласно которой малолетние, т.е. [дети](http://be5.biz/terms/d4.html) от 6 до 14 лет, могут выступать в качестве одаряемых, поскольку они вправе совершать самостоятельно сделки, направленные на безвозмездное получение выгоды и не требующие нотариального удостоверения либо государственной регистрации. [Несовершеннолетние](http://be5.biz/terms/n20.html) от 14 до 18 лет не могут распоряжаться вещами, принадлежащими им на праве собственности. Для этих сделок они должны получить согласие законных представителей (ст. 26 ГК РФ).

Согласно п. 2 ст. 574 ГК РФ договор дарения движимого имущества должен быть совершен в письменной форме, когда дарителем является [юридическое лицо](http://be5.biz/terms/u7.html) и стоимость дара превышает 3 тыс. руб., договор содержит обещание дарения в будущем.

Безусловно, договор дарения жилого помещения в устной форме заключаться не может, только в простой письменной. Договор дарения жилого помещения, совершенный устно, ничтожен. Действующее законодательство не предусматривает условия о [заключении договоров](http://be5.biz/terms/z9.html) дарения в нотариальной форме. Нотариальная форма может быть обязательной только в случае, если стороны самостоятельно договорились о заключении договора в такой форме (ст. 163 ГК РФ).

При дарении недвижимого имущества государственной регистрации подлежит только переход права на данное имущество (ч. 3 ст. 574, ст. 164 ГК РФ). Договор дарения [недвижимости](http://be5.biz/terms/n11.html), заключенный после 01.03.2013, государственной регистрации не подлежит.

Договор дарения относится к безвозмездным договорам. При наличии встречной передачи вещи или права либо встречного [обязательства](http://be5.biz/terms/o9.html) договор не признается дарением. По договору дарения не допускаются встречная передача вещи, встречное предоставление права или наличие встречного обязательства (п. 1 ст. 572 ГК РФ). Распространены сделки дарения жилья с условием сохранения прав пользования дарителем этим жилым помещением. Здесь налицо встречное обязательство одаряемого — предоставить (сохранить) дарителю право пользования жилым помещением после его отчуждения. Такой договор не может быть признан дарением, данная сделка притворна (совершена с целью прикрыть другую сделку, отношения сторон по данному договору сходны с договором пожизненного содержания с иждивением). Притворная сделка признается ничтожной (п. 2 ст. 170, п. 1 ст. 572 ГК РФ), поэтому заключения договоров на таких условиях надо избегать.

Дарение — это двусторонняя сделка, для заключения которой обязательны воля и согласие двух сторон договора: дарителя (на передачу дара) и одаряемого (на принятие). Обещание дарения, напротив, — односторонняя сделка, которая связывает только обещавшего (п. 2 ст. 572 ГК РФ). До передачи дара одаряемый вправе отказаться от дарения, отказ от принятия дара — это тоже односторонняя сделка, которая должна быть совершена в той же форме, что и дарение (п. 1 ст. 573 ГК РФ). Передача и принятие дара в виде недвижимого имущества осуществляются, как правило, вручением ключей и правоустанавливающих документов (п. 1 ст. 574 ГК РФ).

Особое внимание следует обратить на недопустимость заключения договора дарения, предусматривающего передачу дара после смерти дарителя. Согласно п. 3 ст. 572 ГК РФ договор, предусматривающий передачу дара одаряемому после смерти дарителя, ничтожен.

К такому дарению применяются правила [гражданского законодательства](http://be5.biz/terms/g21.html) о наследовании. Кроме того, невозможна также государственная регистрация права собственности одаряемого после смерти дарителя даже в случае нотариально удостоверенного договора дарения. Однако зачастую [граждане](http://be5.biz/terms/g9.html) после нотариального удостоверения договоров дарения им квартир пожилыми родственниками не регистрируют договоры сразу, а представляют их на регистрацию после смерти дарителей, путая дарственную с завещанием. Поскольку при жизни дарителя переход права на недвижимость не был зарегистрирован, это имущество не принадлежит одаряемому и должно быть включено в наследственную массу скончавшегося дарителя как наследодателя.

Согласно ст. 573 ГК РФ одаряемый вправе в любое время до передачи ему дара от него отказаться. В этом случае договор дарения считается расторгнутым. Если договор дарения заключен в письменной форме, отказ от дара должен быть совершен также в письменной форме. Когда договор дарения зарегистрирован (согласно п. 3 ст. 574 ГК РФ государственная регистрация договоров дарения недвижимости осуществлялась до 01.03.2013), отказ от принятия дара также подлежит государственной регистрации.

Если договор дарения был заключен в письменной форме, даритель вправе требовать от одаряемого возмещения реального ущерба, причиненного отказом принять дар. Отказ одаряемого от принятия дара возможен только до регистрации права. Если после регистрации права собственности одаряемого он возвращает имущество дарителю по взаимному согласию, то государственной регистрации подлежит данное соглашение как новая сделка дарения, а также переход права собственности к дарителю.

Ввиду безвозмездного характера дарение более строго регулируется [законом](http://be5.biz/terms/z4.html), чем иные сделки. Ст. 575 и 576 ГК РФ содержат прямые указания на запрещения и ограничение дарения. Не допускается дарение, за исключением обычных подарков, стоимость которых не превышает 3 тыс. руб. (ст. 575 ГК РФ):

1) от имени малолетних и граждан, признанных недееспособными, их законными представителями;

2) работникам образовательных организаций, медицинских организаций, организаций, оказывающих социальные услуги, и аналогичных организаций, в том числе организаций для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения [родителей](http://be5.biz/terms/r3.html), гражданами, находящимися в них на лечении, содержании или воспитании, супругами и родственниками этих граждан;

3) лицам, замещающим государственные должности Российской Федерации, государственные должности [субъектов Российской Федерации](http://be5.biz/terms/c14.html), муниципальные должности, [государственным служащим](http://be5.biz/terms/g18.html), муниципальным служащим, служащим [Банка России](http://be5.biz/terms/b7.html) в связи с их должностным положением или в связи с исполнением ими служебных обязанностей;

4) в отношениях между [коммерческими организациями](http://be5.biz/terms/k26.html).Запрет на дарение лицам, замещающим государственные должности Российской Федерации, государственные должности субъектов Российской Федерации, муниципальные должности, государственным служащим, муниципальным служащим, служащим Банка России, не распространяется на случаи дарения в связи с протокольными мероприятиями, служебными командировками и другими официальными мероприятиями. Подарки, которые получены лицами, замещающими государственные должности Российской Федерации, государственные должности субъектов Российской Федерации, муниципальные должности, государственными служащими, муниципальными служащими, служащими Банка России и стоимость которых превышает три тысячи рублей, признаются соответственно федеральной собственностью, собственностью субъекта Российской Федерации или [муниципальной собственностью](http://be5.biz/terms/m10.html) и передаются служащим по акту в орган, в котором указанное лицо замещает должность.

В статье 575 ГК РФ закреплены случаи ограничения дарения:

1) юридическое лицо, которому вещь принадлежит на [праве хозяйственного ведения](http://be5.biz/terms/p46.html) или оперативного [управления](http://be5.biz/terms/u17.html), вправе подарить ее с согласия собственника, если законом не предусмотрено иное. Это ограничение не распространяется на обычные подарки небольшой стоимости;

2) дарение имущества, находящегося в [общей совместной собственности](http://be5.biz/terms/o34.html), допускается по согласию всех участников совместной собственности;

3) [доверенность](http://be5.biz/terms/d6.html) на совершение дарения представителем, в которой не назван одаряемый и не указан предмет дарения, ничтожна.

Так, дарение не может быть совершено на основании генеральной доверенности, содержащей полномочия представителя на совершение разнообразных сделок с имуществом представляемого.

В доверенности на совершение дарения должны быть указаны предмет дарения и одаряемый. В противном случае доверенность ничтожна (п. 5 ст. 576 ГК РФ).

Статьей 578 ГК РФ установлены случаи отмены дарения. Так, даритель вправе отменить дарение, если одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его [семьи](http://be5.biz/terms/c10.html) или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения.

В случае умышленного лишения жизни дарителя одаряемым право требовать в суде отмены дарения принадлежит наследникам дарителя.

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. По требованию заинтересованного лица [суд](http://be5.biz/terms/c3.html) может отменить дарение, совершенное индивидуальным [предпринимателем](http://be5.biz/terms/p68.html) или юридическим лицом в нарушение положений закона о несостоятельности ([банкротстве](http://be5.biz/terms/b8.html)) за счет средств, связанных с его [предпринимательской деятельностью](http://be5.biz/terms/p67.html), в течение шести месяцев, предшествовавших объявлению такого лица несостоятельным (банкротом).

Кроме того, в договоре дарения может быть обусловлено право дарителя отменить дарение в случае, если он переживет одаряемого.

В случае отмены дарения одаряемый обязан возвратить подаренную вещь, если она сохранилась в натуральной форме к моменту отмены дарения.

Правила об отказе от исполнения договора дарения (ст. 577 ГК РФ) и об отмене дарения (ст. 578 ГК РФ) не применяются к обычным подаркам небольшой стоимости. Отдельно урегулированы вопросы правопреемства при обещании дарения (ст. 581 ГК РФ). Права одаряемого, которому по договору дарения обещан дар, не переходят к его наследникам (правопреемникам), если иное не предусмотрено договором дарения. Обязанности дарителя, обещавшего дарение, переходят к его наследникам (правопреемникам), если иное не предусмотрено договором дарения.

Разновидностью договора дарения является пожертвование (ст. 582 ГК РФ).

Пожертвование — это дарение вещи или права в общеполезных целях. Пожертвования могут делаться гражданам, лечебным, воспитательным учреждениям, учреждениям социальной защиты и другим аналогичным учреждениям, благотворительным, научным и образовательным организациям, фондам, музеям и другим учреждениям культуры, общественным и религиозным организациям, иным [некоммерческим организациям](http://be5.biz/terms/n16.html) в соответствии с законом, а также [государству](http://be5.biz/terms/g1.html) и другим [субъектам гражданского права](http://be5.biz/terms/c9.html).

На принятие пожертвования не требуется чьего-либо разрешения или согласия.

Пожертвование имущества гражданину должно быть, а юридическим лицам может быть обусловлено жертвователем использованием этого имущества по определенному назначению. При отсутствии такого условия пожертвование имущества гражданину считается обычным дарением, а в остальных случаях пожертвованное имущество используется одаряемым в соответствии с назначением имущества.

Юридическое лицо, принимающее пожертвование, для использования которого установлено определенное назначение, должно вести обособленный [учет](http://be5.biz/terms/u18.html) всех операций по использованию пожертвованного имущества. Если законом не установлен иной порядок, когда использование пожертвованного имущества в соответствии с указанным жертвователем назначением становится вследствие изменившихся обстоятельств невозможным, оно может быть использовано по другому назначению лишь с согласия жертвователя, а в случае смерти гражда-

нина-жертвователя или [ликвидации юридического лица](http://be5.biz/terms/l4.html) — жертвователя по решению суда.

Использование пожертвованного имущества не в соответствии с указанным жертвователем назначением или изменение этого назначения без согласия жертвователя, дает право жертвователю, его наследникам или иному правопреемнику требовать отмены пожертвования.

**Договор ренты как основание приобретения жилых помещений в частную собственность**

Легальное определение [договора ренты](http://be5.biz/terms/d12.html) дано в п. 1 ст. 583 ГК РФ.

По [договору](http://be5.biz/terms/d3.html) ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в [собственность](http://be5.biz/terms/c21.html) имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренты в виде определенной денежной суммы либо предоставляя средства на его содержание в иной форме.

Договор ренты является возмездным, поскольку в обмен на передаваемое в собственность имущество требуется встречное предоставление в виде рентных платежей, которые могут иметь как денежную, так и натуральную форму (выполнение работы, оказание услуг, обеспечение потребностей в жилище, питании, одежде, уходе, оплате ритуальных услуг и Т.Д.).

Договор ренты носит реальный характер и считается заключенным с момента передачи [вещи](http://be5.biz/terms/v19.html), поскольку в п. 1 ст. 583 ГК РФ он сконструирован как реальный: получатель ренты «передает ... в собственность имущество». Однако справедливости ради следует отметить, что вопрос о реальности, или консенсуальности, договора ренты в науке является дискуссионным. Данный договор односторонний, поскольку получатель ренты не несет по договору никаких обязанностей, обладая лишь [правами](http://be5.biz/terms/p1.html).

Договор ренты обладает признаками алеаторности (рисковости),

так как сопряжен с риском того, что размер рентных платежей окажется больше или, напротив, меньше стоимости отчужденного под выплату ренты имущества.

Договор ренты является длящимся, поскольку заключается на срок жизни получателя ренты или бессрочно, и в течение всего периода действия договора требуется систематическое исполнение плательщиком ренты своих обязанностей. Договор пожизненного содержания с иждивением является фидуциарным, т.е. носит лично-доверительный характер.

[Виды договора](http://be5.biz/terms/v15.html) ренты:

* постоянная — предполагает возможность установления обязанности выплачивать ренту бессрочно;
* пожизненная — предполагает возможность установления обязанности выплачивать ренту на срок жизни получателя ренты;
* пожизненное содержание с иждивением.

Сторонами договора ренты являются плательщик ренты — лицо, обязанное в обмен на полученное в собственность имущество выплачивать передавшему его лицу в течение длительного периода [доход](http://be5.biz/terms/d31.html) (ренту), и получатель ренты — лицо, передающее свое имущество в собственность другому лицу с целью получения от последнего в течение длительного периода дохода (ренты).

Договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, до 01.03.2013 подлежал также государственной регистрации.

При этом в рамках договора ренты подлежат регистрации:

1. переход [права собственности](http://be5.biz/terms/p10.html) на [недвижимость](http://be5.biz/terms/n11.html) от получателя ренты к плательщику;
2. рента как обременение недвижимости;
3. [ипотека](http://be5.biz/terms/i10.html) в силу [закона](http://be5.biz/terms/z4.html);
4. по заявлению получателя ренты — его право пользования переданным по договору [жилым помещением](http://be5.biz/terms/j5.html) (ст. 33, 34 ЖК РФ).

Имущество, которое отчуждается под выплату ренты, может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату или безвозмездно (п. 1 ст. 585 ГК РФ): помимо [обязательства](http://be5.biz/terms/o9.html) по периодической уплате ренты (или предоставления содержания) плательщик ренты должен уплатить (или, наоборот, не должен) получателю ренты определенную договором сумму.

Согласно ст. 585 ГК РФ, если договором ренты предусматривается передача имущества за плату, к отношениям сторон по передаче и оплате применяются правила о купле-продаже, а когда такое имущество передается безвозмездно, — правила о [договоре дарения](http://be5.biz/terms/d18.html) постольку, поскольку иное не установлено законом и не противоречит существу договора ренты.

В случае платного отчуждения имущества под выплату ренту передача недвижимости осуществляется по передаточному акту (если договором не предусмотрен иной порядок). Для государственной регистрации требуются те же документы, что и для купли-продажи. Если имущество передается безвозмездно, то передаточный акт не составляется.

Рента обременяет земельный участок, [предприятие](http://be5.biz/terms/p69.html), здание, сооружение или другое недвижимое имущество, переданное под ее выплату.

В случае отчуждения такого имущества плательщиком ренты его обязательства по договору ренты переходят к приобретателю имущества.

Согласно ст. 586 ГК РФ лицо, передавшее обремененное рентой недвижимое имущество в собственность другого лица, несет субсидиарную с ним ответственность по требованиям получателя ренты, возникшим в связи с нарушением договора ренты, если законом или договором не предусмотрена солидарная ответственность по этому обязательству. При передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право [залога](http://be5.biz/terms/z10.html) на это имущество.

Если плательщик ренты не исполняет своих обязанностей, а также в случае утраты обеспечения или ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые получатель ренты не отвечает, получатель ренты вправе расторгнуть договор ренты и потребовать возмещения убытков, вызванных расторжением договора (ст. 587 ГК РФ). За просрочку выплаты ренты плательщик ренты уплачивает получателю ренты проценты.

Постоянная рента имеет свою специфику, которая отличает ее других видов ренты:

1) по субъектному составу. Получателями постоянной ренты могут быть только [граждане](http://be5.biz/terms/g9.html), а также [некоммерческие организации](http://be5.biz/terms/n16.html), если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности;

2) постоянная рента выплачивается в деньгах в размере, устанавливаемом договором. Договором постоянной ренты может быть предусмотрена выплата ренты путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты;

3) размер выплачиваемой постоянной ренты в расчете на месяц должен быть не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в соответствующем [субъекте Российской Федерации](http://be5.biz/terms/c14.html) по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора постоянной ренты, а при отсутствии в соответствующем субъекте Российской Федерации указанной величины не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации.

При этом размер выплачиваемой ренты увеличивается пропорционально увеличению с [учетом](http://be5.biz/terms/u18.html) роста соответствующей величины прожиточного минимума на душу населения (ст. 590 ГК РФ, введено Федеральным законом от 30.11.2011 № ЗбЗ-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»);

4) возможен выкуп ренты.

Плательщик постоянной ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты путем ее выкупа. Такой отказ действителен при условии, что он заявлен плательщиком ренты в письменной форме не позднее чем за три месяца до прекращения выплаты ренты или за более длительный срок, предусмотренный договором постоянной ренты.

При этом обязательство по выплате ренты не прекращается до получения всей суммы выкупа получателем ренты, если иной порядок выкупа не предусмотрен договором (ст. 592 ГК РФ).

Получатель постоянной ренты вправе требовать выкупа ренты плательщиком, когда:

* плательщик ренты просрочил ее выплату более чем на один год, если иное не предусмотрено договором постоянной ренты;
* плательщик ренты нарушил свои обязательства по обеспечению выплаты ренты; плательщик ренты признан неплатежеспособным либо возникли иные обстоятельства, очевидно свидетельствующие, что рента не будет выплачиваться им в размере и в [сроки](http://be5.biz/terms/c20.html), которые установлены договором;
* недвижимое имущество, переданное под выплату ренты, поступило в [общую собственность](http://be5.biz/terms/o34.html) или разделено между несколькими лицами; в других случаях, предусмотренных договором (ст. 593 ГК РФ).

Согласно ст. 594 ГК РФ выкуп постоянной ренты осуществляется по цене, определенной договором постоянной ренты. При отсутствии условия о выкупной цене в договоре постоянной ренты, по которому имущество передано за плату под выплату постоянной ренты, выкуп осуществляется по цене, соответствующей годовой сумме подлежащей выплате ренты. При отсутствии условия о выкупной цене в договоре постоянной ренты, по которому имущество передано под выплату ренты бесплатно, в выкупную цену наряду с годовой суммой рентных платежей включается цена переданного имущества.

Для пожизненной ренты характерны следующие особенности:

1) может быть установлена на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина.

Допускается установление пожизненной ренты в пользу нескольких граждан, доли которых в праве на получение ренты считаются равными, если иное не предусмотрено договором пожизненной ренты.

В случае смерти одного из получателей ренты его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям ренты, если договором пожизненной ренты не предусмотрено иное, а в случае смерти последнего получателя ренты обязательство выплаты ренты прекращается;

2) предоставляется в виде денежной суммы, периодически выплачиваемая получателю ренты в течение его жизни. Размер пожизненной ренты относится к числу существенных условий договора и потому должен быть обязательно оговорен в нем.

Размер ренты в расчете на месяц должен быть не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора пожизненной ренты, а при отсутствии в соответствующем субъекте Российской Федерации указанной величины не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации.

Размер пожизненной ренты, установленный договором пожизненной ренты на уровне указанной в абзаце первом настоящего пункта величины прожиточного минимума на душу населения, подлежит увеличению с учетом роста соответствующей величины прожиточного минимума на душу населения (ст. 597 ГК РФ, введено Федеральным законом от 30.11.2011 № ЗбЗ-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»);

3) сроки выплаты ренты определяются договором, при отсутствии в договоре такого условия пожизненная рента выплачивается по окончании каждого календарного месяца;

4) срок действия договора определяется продолжительностью жизни получателя ренты;

5) основанием [прекращения обязательства](http://be5.biz/terms/p49.html) по выплате пожизненной ренты является смерть ее получателя;

6) в период жизни получателя ренты договор может быть расторгнут по соглашению сторон, в том числе путем предоставления отступного, посредством сложения долга, а иногда и по односторонней инициативе получателя ренты. Согласно ст. 600 ГК РФ плательщик ренты не имеет права на ее выкуп.

Расторжение договора пожизненной ренты по требованию получателя ренты возможно:

* в случае существенного нарушения договора пожизненной ренты плательщиком ренты получатель ренты вправе требовать от плательщика ренты выкупа ренты либо расторжения договора и возмещения убытков;
* если под выплату пожизненной ренты квартира, жилой дом или иное имущество отчуждены бесплатно, получатель ренты вправе при существенном нарушении договора плательщиком ренты потребовать возврата этого имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты (ст. 599 ГК РФ).

Договору пожизненного содержания с иждивением присущи следующие признаки:

1) в обеспечение пожизненного содержания может отчуждаться лишь недвижимое имущество — жилой дом, квартира, земельный участок и т.д.;

2) рента предоставляется не в денежной форме, а в виде обеспечения повседневных жизненных потребностей получателя ренты в жилище, питании, одежде, уходе, оплате ритуальных услуг и др.

Конкретным договором данный перечень может быть расширен, сокращен или уточнен применительно к удовлетворению каждой из потребностей. В договоре должна быть определена общая стоимость всего объема содержания с иждивением;

3) стоимость общего объема содержания в месяц по договору пожизненного содержания с иждивением, предусматривающему отчуждение имущества бесплатно, не может быть менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора пожизненного содержания с иждивением, а при отсутствии в соответствующем субъекте Российской Федерации указанной величины не менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации (ст. 602 ГК РФ, введено Федеральным законом От30.11.2011№363-Ф3«0 внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»1).

Ранее стоимость общего объема содержания в месяц по договору пожизненного содержания с иждивением, предусматривающему отчуждение имущества бесплатно, не могла быть менее двух минимальных размеров [оплаты труда](http://be5.biz/terms/o28.html). В соответствии с ч. 2 ст. 5 Федерального закона от 19.06.2000 № 82-ФЗ «О минимальном размере оплаты труда» исчисление платежей по гражданско-правовым обязательствам, установленных в зависимости от минимального размера оплаты труда с 01.01.2001 производится исходя из базовой суммы равной 100 руб.

При этом действительно имело место неоднозначное понимание и применение ч. 2 ст. 5 Федерального закона «О минимальном размере оплаты труда» во взаимосвязи с п. 2 ст. 597 (размер пожизненной ренты, определяемый в договоре, в расчете на месяц) и п. 2 ст. 602 (стоимость общего объема содержания в месяц в договоре пожизненного содержания с иждивением) ГК РФ в части определения суммы, в которой должны выплачиваться платежи по договорам пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением, установленные в зависимости от минимального размера оплаты труда.

В правоприменительной практике не было обеспечено единообразное применение данного закона: в одних случаях суды исходили из того, что ч. 2 ст. 5 закона не предполагает отказа от увеличения размера платежей с увеличением минимального размера оплаты труда и, следовательно, выплата рентных платежей на основе базовой суммы в 100 руб. нарушает права получателей ренты; в других случаях вывод делался прямо противоположный, то есть рентные платежи должны исчисляться с учетом именно этой базовой суммы.

Так, в определении ВС РФ от 12.01.2010 № 5-В09-138 указано, что в силу ст. 3 Федерального закона от 19.06.2000 № 82-ФЗ «О минимальном размере оплаты труда» МРОТ применяется для регулирования оплаты труда и определения размеров пособий по временной нетрудоспособности, по беременности и родам, а также для иных целей обязательного социального [страхования](http://be5.biz/terms/c46.html). Применение МРОТ для других целей не допускается.

Таким образом, поскольку договор пожизненной ренты является гражданско-правовым обязательством, постольку исчисление платежей по нему должно производиться исходя из базовой суммы равной 100 руб.

Однако следует обратить внимание на оговорку ВС РФ, сделанную в мотивировочной части: решение принималось исходя из того, что спорные отношения возникли до июля 2009 г. Дата 01.07.2009 в п [Конституционного Суда Российской Федерации](http://be5.biz/terms/k12.html) от 27.11.2008 № 11 -Пг, в котором положение ч. 2 ст. 5 Федерального закона от 19.06.2000 № 82-ФЗ «О минимальном размере оплаты труда» признано не соответствующим [Конституции РФ](http://be5.biz/terms/k18.html) и не подлежащим применению в той части, в какой оно находится во взаимосвязи с п. 2 ст. 597 и п. 2 ст. 602 ГК РФ, предусматривающими определение минимального размера платежей в зависимости от минимального размера оплаты труда, установленного законом.

Поэтому в настоящее время по договорам пожизненного содержания с иждивением и договорам пожизненной ренты, заключенным после 01.07.2009, исчисление платежей, установленных в зависимости от минимального размера оплаты труда, следует производить исходя из базовой суммы МРОТ, применяемой для трудовых отношений;

5) договором пожизненного содержания с иждивением может быть предусмотрена возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах (ст. 602, 603 ГК РФ);

6) отчуждение имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, равно как сдача его в залог или иное обременение, могут осуществляться только с предварительного согласия получателя ренты (ст. 604 ГК РФ).

Закон возлагает на плательщика ренты обязанность по обеспечению потребности в жилище, питании, одежде и т.п., получатель ренты, как правило, хорошо знает это лицо, доверяет ему и имеет с ним психологический контакт. Замена плательщика ренты на другое лицо может оказаться для получателя ренты абсолютно неприемлемой;

7) обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается смертью получателя ренты. Также обязательство может быть прекращено соглашением сторон, новацией, прощением долга и т.д. Наличие существенного нарушения обязательства со стороны плательщика ренты дает получателю ренты право на односторонний отказ от рентного обязательства.

При существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты вправе потребовать либо возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены ренты.