

УДК 711.14.52

ДАРЕНИЕ КВАРТИР: ПЛЮСЫ И МИНУСЫ СДЕЛКИ

Соврикова Е.М.

канд. с.-х. наук, доцент

ФГБОУ ВО Алтайский государственный аграрный университет

Россия, г. Барнаул

Аннотация: В данной статье освещен вопрос о сделке дарения, описаны основные риски, с которыми могут столкнуться дарители и одариваемые в процессе проведения данной сделки дарения. Затронуты ключевые моменты данной сделки и приведен ряд исключительных обстоятельств как дарителя, так и одариваемого (ст.577 ГКРФ), приводящих к оспариванию или аннулированию сделки через суд.

Ключевые слова сделка дарение, риски, даритель, одариваемый, исключительные обстоятельства, оспаривание, аннулирование, суд, споры, наследники.

GIFTING APARTMENTS: THE PROS AND CONS OF THE TRANSACTION

Sovrikova E.M.

PhD in Agricultural Sciences, Associate Professor

Altai State Agrarian University

Russia, Barnaul

Abstract: This article discusses gift transactions and describes the main risks that donors and donees may face during the gift transaction. It touches on the key aspects of this transaction and identifies a number of exceptional circumstances for both the donor and the donee (Article 577 of the Civil Code of the Russian Federation) that can lead to the transaction being challenged or annulled in court.

Keywords: gift transaction, risks, donor, donee, exceptional circumstances, challenge, annulment, court, disputes, heirs.

Дарственная является одним из простых способов подарить квартиру близким, но порой за ней скрываются риски, как для дарителя, так и для одариваемого [1].

Данную сделку часто выбирают, когда есть намерение передать квартиру или дом близким родственникам при жизни собственника, чтобы было все понятно и бесплатно, и вроде кажется, все просто, оформил договор, и недвижимость уже у детей или внуков. Но именно по сделке дарение больше всего возникает споров и судебных разбирательств.

Даритель может внезапно оказаться без жилья и без права передумать, а одаряемый — втянуться в долгие судебные процессы и неожиданные траты. Такая сделка на деле может обернуться серьезными проблемами для обеих сторон [2].

В работе рассмотрены основные риски, которые может нести как даритель, так и одариваемый при совершении такой сделки дарения (табл.1).

Таблица 1 - Риски при совершении сделки Дарение

№	Риски		
	для дарителя	для одариваемого	
1	Собственник больше не сможет распоряжаться недвижимостью	6	Даритель может отменить договор (ст. 577 ГК РФ)
2	Отменить договор дарения не получится	7	На получателя ложатся обременения и долги имущества
3	Наследники могут оспорить сделку		
4	Без согласия супруга при дарении сделку могут признать недействительной	8	Дарение могут оспорить при банкротстве дарителя

5	Сделку без нотариального удостоверения могут оспорить	9	Социальные последствия и конфликты в семье
---	-------------------------------------------------------	---	--------------------------------------------

Риск первый для дарителя обозначает, что собственник передает свое имущество другому (одариваемому) по собственной воле, и после государственной регистрации даритель утрачивает право собственности, а значит, он уже не может распоряжаться недвижимостью, а это продажа наследование и тому подобное, в том числе отменить сделку.

При этом проживать в квартире, подаренной по договору дарения, даритель сможет, если он оформил право пожизненного пользования недвижимостью, с помощью соглашения или завещательного отказа, нотариально оформив его.

Но может возникнуть следующее: новый собственник по личным обстоятельствам решит продать данный объект, полученный по договору дарения, или сдать его в аренду, и даритель не имеет право запретить это сделать.

Риск второй для дарителя определяет обстоятельства, при которых даритель не вправе передумать и вернуть имущество обратно в свою собственность, без видимых определенных причин (исключительные основания ст. 572-582 ГКРФ) [1].

В таблице 2 представлены исключительные основания, при которых даритель может вернуть свою собственность после регистрации договора дарения в Росреестре [5] и внесении сведений в ЕГРН (ст.577 ГКРФ).

Таблица 2 - Исключительные основания возврата имущества дарителю

№	Причина
1	если одаряемый покушался на жизнь или здоровье дарителя либо его близких родственников
2	если новый собственник обращается с квартирой так, что она может

	быть уничтожена или серьезно испорчена
3	если в договоре есть условие о возврате дара в случае смерти одаряемого, а даритель переживает его

При совершении сделки одариваемый может подать документы на регистрацию права и зарегистрировать сведения в ЕГРН, даже если даритель передумал. В этом случае один из выходов - оспаривание в суде [1].

Риск третий для дарителя и одариваемого одновременно, где наследники могут оспорить сделку. Родственники дарителя могут оспорить дарение имущества через суд [7], подав иск о признании сделки недействительной, указав отягощающие обстоятельства [1].

Есть ряд причин, по которым суд может отменить сделку, при подаче иска наследниками о признании дарения недействительной сделкой, указав, что даритель был в преклонном возрасте, тяжело болел и имел психические расстройства, которые не позволяли рассуждать и действовать разумно.

В этом случае наследники могут запросить судебно-психиатрическую экспертизу, тем самым признать дарителя недееспособным или ограниченно дееспособным на момент совершения сделки дарения [1].

А также даритель мог подписать договор под давлением, угрозами или обманом, и суд признает сделку дарения мнимой или притворной по обстоятельствам, представленным родственниками дарителя, и приостановит регистрацию сделок с имуществом, наложив арест до окончания процесса.

В случае признания договора дарения недействительным право собственности одаряемого аннулируется, а имущество возвращается в наследственную массу [1].

Риск четвертый, где без согласия супруга (ги) при дарении имущества приобретенного и нажитого в совместном браке, сделку дарения могут признать недействительной, если супруг не знал о заключении договора

дарения или квартиру подарили в обход интересов семьи, и оставили без единственного жилья.

Риск пятый гласит о том, что сделку могут оспорить, если ее совершили без нотариального удостоверения [6]. Договор, заключенный в простой письменной форме, не является официальным и Росреестр [5] откажет в регистрации перехода права собственности [4].

Риск шестой. Даже после регистрации права собственности одаряемый не защищен полностью, так как даритель может отменить договор дарения по причинам (ст. 578 ГКРФ), в исключительных случаях, при покушении на жизнь или здоровье дарителя, грубое обращение с недвижимостью, например незаконная перепланировка, доведение жилья до аварийного состояния, возврат дара при смерти одаряемого [1].

Риск седьмой, когда на одариваемого имуществом ложатся обременения и долги, где к новому собственнику переходит имущество в том состоянии, в котором оно находилось на момент заключения сделки. В таблице 3 представлены возможные обременения и обременительные обстоятельства, которые могут перейти вместе с полученным по договору дарения имуществом.

Таблица 3 – Обременения и обременительные обстоятельства, переходящие по договору дарения.

№	Наименование
1	Ипотека, имущество находящееся в залоге у банка
2	Арест или запрет регистрационных действий, где в отношении имущества действуют обеспечительные меры по судебным делам или долгам дарителя, Росреестр зарегистрирует переход права, но одаряемый не сможет полноценно распоряжаться имуществом
3	Долги по коммунальным и иным платежам, если они оспариваются в суде

Полученное по договору дарения имущество обремененное ранее перечисленными обстоятельствами может быть не выгодным с точки зрения одариваемого, быть ниже рыночной стоимости. При наличии долгов, таковые могут превышать рыночную стоимость полученного имущества, что является невыгодным для получателя [3].

Риск восьмой: все чаще граждане признают себя банкротами в определенных жизненных обстоятельствах, и если даритель пытается избежать ареста или изъятие своего имущества, заключая сделку дарение, ее могут признать недействительной, так как сделки дарителя, за определенный период (в течении трех лет), ст. 181 ГК РФ, до признания его банкротом могут считаться подозрительными и признать ничтожными. При этом сделку признают недействительной, право собственности одаряемого аннулируют, а имущество возвращают кредиторам через процедуру реализации.

Риск девятый. Социальные последствия и конфликты в семье. Если дарение оформлено добровольно и по всем правилам, родственники дарителя могут предположить, не имея намерения расстаться с имуществом дарителя, что получатель давил на дарителя. Самые непредсказуемые в данном случае являются семейные конфликты для нового собственника, где в отношении него может быть возбуждено административное дело по иску [3] родственников дарителя. Даже при формальной законности сделки, получатель по договору может годами доказывать свое законное право собственности в суде [7], и нередко репутационные и психологические издержки от конфликта с родственниками оказываются выше и дороже юридических.

В заключение хочется отметить, что при получении дарения, для того чтобы избежать некоторых проблем, оформление таких сделок рекомендуется через нотариуса. Основные вопросы по дарению - это конфликты с наследниками, которые могут оспорить и аннулировать сделку в течение трех лет. Большинство проблем при заключении договоров дарения

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМН ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

настают вследствие халатного отношения к самой сделке, отсутствие проверок в отношении долгов дарителя и наличие обременений на имуществе входящем в дарственную массу. Некоторые дарители могут заключать договор дарения, скрывая истинное желание подарить, прикрывая другую сделку, что чревато признанием ее в будущем недействительной. Также договор дарения и сама сделка может быть отменена самим дарителем, при наступлении определенных обстоятельств непреодолимой силы, что грозит потерей собственности, даже, уже при зарегистрированном в ЕГРН имуществе одариваемого. Но не стоит отказываться от данной сделки, так как при соблюдении всех правил и наличии дружественных отношений родственников дарителя, сделка проводится, и порой она является единственным выходом в сложившейся ситуации при безвозмездной передаче права на имущество.

Библиографический список:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (Первая часть): Федеральный закон № 51-ФЗ от 30.11.1994 г. [принят Государственной думой 28 октября 1994г.: одобрен Советом Федерации 30 ноября 1994 г. (ред. от 01.2024). – Текст : электронный // Консультант Плюс : справочно-правовая система : [сайт]. – URL: <https://www.zakonrf.info/gk/> (Дата обращения 07.11.2025).
2. Земельное право. Учебник для вузов. / Под ред. В. Х. Улюкаева. М.: Былина, 2002. - 301 с.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) // Федеральная налоговая служба URL: <https://nalog.garant.ru/fns/nk/> (дата обращения: 07.11.2025).
4. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный Закон от 13 июля 2015 года №218-ФЗ. [Электронный ресурс] / URL: Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

<https://garant/document/551394483> (Дата обращения 07.11.2025).

5. Официальный сайт Росреестра сайт. – URL: <https://rosreestr.ru>. (Дата обращения 07.11.2025)

6. Соврикова Е.М. Анализ регистрации прав и кадастрового учета в электронном виде //В сборнике: Актуальные проблемы природообустройства, кадастра и землепользования. Материалы международной научно-практической конференции, посвященной 95-летию факультета землеустройства и кадастров ВГАУ. 2016. С. 241-245.

7. Соврикова Е.М., Татаринцев В.Л. Кадастр недвижимости: государственная регистрация прав на объекты недвижимости. - Барнаул, 2018.

Оригинальность 83%