

**Яковлев Валерий Иванович,**  
доцент кафедры гражданского права и процесса,  
Белгородский государственный национальный  
исследовательский институт  
Yakovlev Valery Ivanovich,  
Associate Professor, Department of Civil Law and Procedure,  
Belgorod State National Research Institute

**Башкатова Вероника Витальевна,**  
студент 3 курс, Юридический институт,  
Белгородский государственный национальный  
исследовательский институт  
Bashkatova Veronika Vitalievna,  
3rd-year student, Law Institute,  
Belgorod State National Research Institute

**АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЗАКЛЮЧЕНИЯ  
ДОГОВОРА ДАРЕНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ  
TOPICAL ISSUES OF CONCLUDING  
A DOWRY OF A RESIDENTIAL PLACE**

**Аннотация.** Статья представляет собой исследование, направленное на выявление особенностей и проблем заключения договора дарения жилого помещения. В рамках статьи рассмотрены некоторые правовые особенности договора дарения, а также представлен анализ российской судебной практики, посвященной рассмотрению споров, вытекающих из заключения договора дарения жилого помещения.

**Abstract.** The article is a study aimed at identifying the features and problems of concluding a gift of a residential place. Within the framework of the article, some legal features of the gift contract are considered, and an analysis of Russian judicial practice devoted to the consideration of disputes arising from the conclusion of a gift of a residential place is presented.

**Ключевые слова:** Договор дарения, дарение, жилое помещение, проблемы дарения, жилищные права, судебная практика.

**Keywords:** Gift contract, gift, residential place, problems of gift, housing rights, judicial practice.

Законодательство Российской Федерации предусматривает различные способы отчуждения имущества, в том числе жилых помещений. Имущественные отношения регламентируются гражданским законодательством, но учитывая, что в отношении жилого помещения могут существовать жилищные права лиц, проживающих в соответствующем жилом помещении, то указанные правоотношения подлежат урегулированию с учетом межотраслевого компонента.

Договор дарения – это одна из гражданско-правовых договорных конструкций, позволяющих собственнику жилого помещения безвозмездно передать имущество в собственность другому лицу. Применительно к договору дарения недвижимости императивно установлено требование к форме договора – такой договор может иметь только письменную форму и подлежит нотариальному удостоверению (п. 3 ст. 574 ГК РФ) [1]. Однако вопрос дарения значительно осложняется в случае, если в жилом помещении проживают другие лица или даритель совершает сделку по дарению доли в праве на жилое помещение.



С целью защиты имущественных и жилищных интересов при совершении сделок с жилыми помещениями, в том числе на основании договора дарения, законодательство Российской Федерации предусматривает некоторые правила барьерного характера. Прежде всего, необходимо учитывать, что при отчуждении доли в праве на жилое помещение по договору дарения, подлежит применению положение ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», из которой вытекает, что сделка по отчуждению доли на жилое помещение подлежит нотариальному удостоверению. Исключением является только случай, когда все сособственники одновременно в рамках одной сделки производят отчуждение принадлежащих им долей [2]. Такой подход обеспечивает не только защиту имущественных интересов иных правообладателей долей в праве на жилое помещение, но и жилищных интересов лиц, пользующихся жилым помещением.

Следующим достаточно важным вопросом совершения дарения в отношении жилого помещения, является о том, как происходит отчуждении жилого помещения на основании договора дарения, если имеются самостоятельные права владения этим имуществом у других лиц. Именно ситуации, когда совершается сделка по дарению жилого помещения, в котором зарегистрированы и проживают другие лица, наиболее часто встречается на практике и имеет спорный характер.

Изучение российской судебной практики по делам о рассмотрении споров, связанных с отчуждением жилого помещения при наличии жилищных прав в отношении такого помещения, показала, что она развита в двух направлениях.

В первой ситуации бывшие члены семьи собственника жилого помещения чаще всего отказываются в добровольном порядке сниматься регистрационного учета. Наличие регистрации проживания в жилом помещении дарителя чаще всего и выступает препятствием для распоряжения имуществом.

Ст. 30 ЖК РФ гарантирует, что собственнику жилого помещения принадлежит право самостоятельно и по своему усмотрению распоряжаться жилым помещением в соответствии с его назначением и в пределах использования, предусмотренных ст. 17 ЖК РФ [3].

Из содержания п. 4 ст. 31 ЖК РФ вытекает, что по общему правилу прекращение семейных отношений с собственником жилого помещения влечет прекращения права пользования членов его семьи, если соглашением между ними не предусмотрено иное. На практике достаточно часто распорядиться имуществом на основании договора дарения собственником жилого помещения не позволяют бывшие члены семьи, не желающие в добровольном порядке сняться с регистрационным учета. В таком случае собственники жилых помещений в судебном порядке заявляют требования о выселении и признании прекратившим право пользования жилым помещением за бывшим членом семьи [4].

Однако наибольшее трудности вызывает совершение дарения в случае проживания в жилом помещении лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением в случае смены собственника жилого помещения в результате дарения. Так, как следует из одного материала судебной практики, истец, являясь одаряемым по договору дарения получил в собственность жилое помещение. Он обратился в суд с требованием о признании утратившими право пользования жилым помещением зарегистрированных в нем лиц. Однако суд изучив договор дарения, пришел к выводу о том, что исковое заявление не подлежит удовлетворению по следующим обстоятельствам. Из содержания оговора следует, что на момент его заключения в жилом помещении были зарегистрированы лица, которые сохраняют право проживания в вышеуказанном жилом доме. Суд, применяя положение ст. 432 ГК РФ указал следующее: «При совершении сделки ФИО1 была уведомлена о лицах, сохраняющих право дальнейшего пользования жилым помещением при смене собственника, и при установленных



обстоятельствах ФИОЗ и несовершеннолетняя Л.С. могут быть признаны прекратившими (не приобретшими) право пользования спорным жилым помещением только в случае их добровольного отказа от права пользования данным помещением» [5].

Кроме того, в доктрине обсуждается проблема, связанная с возможностью сохранения за дарителем права проживания после перехода права собственности на жилое помещения к одаряемому. По мнению Т.И. Зайцевой, «право дарителя на проживание в отчуждаемой им по договору дарения квартире может являться встреча имущества (жилого помещения) в дар поставлена в зависимость от этого предоставления. В таком случае договор не будет являться дарением и, как ничтожная сделка, не должен приниматься на государственную регистрацию» [6, с. 275].

Другие же авторы считают, что «обременение в виде пожизненного пользования жилым помещением не закреплено в законодательстве как обременение, подлежащее государственной регистрации. А передача права пожизненного проживания в недвижимом имуществе ограничивает права нового собственника» [6]. Между тем, как показала сама практика, если одаряемый в момент совершения сделки знал о том, что на жилое помещение существуют жилищные права других лиц, то при переходе права собственности указанные права также сохраняются.

Таким образом, подводя итог можно сделать вывод о том, что проблемы дарения жилого помещения могут возникать в ситуациях, если в этом помещении, являющемся предметом договора дарения, проживают иные лица, имеющие самостоятельные права владения этим имуществом.

*Список литературы:*

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.06.2025, с изм. от 16.12.2025) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
2. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 30.01.2026) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2015. – № 29 (часть I). Ст. 4344.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ (ред. от 20.02.2026) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № (часть I). – Ст. 14.
4. Решение Советского районного суда (Алтайский край) от 17 сентября 2025 г. по делу № 2-164/2025 // Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://clck.ru/cwnfI> (дата обращения: 30.03.2026).
5. Решение Советского районного суда г. Брянска (Брянская область) от 26 июня 2017 г. по делу № 2-2287/2017 // Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://clck.ru/aYObk> (дата обращения: 30.03.2026).
6. Зайцева Т.И. Нотариальная практика: ответы на вопросы [Текст]: / Т.И. Зайцева. М.: Волтерс Клувер, 2007. – 96 с.
7. Манько О.В., Дибирова И.К. Актуальные проблемы, возникающие при применении правовых норм о договоре дарения жилого помещения [Текст]: / О.В. Манько, И.К. Дибирова // Международный научно-исследовательский журнал. – 2021. – № 12 (114). – С. 172-175.

