

Можно ли помешать брату подарить свою 1/3 долю в квартире трем знакомым?

1. Постановка вопроса

В квартире сложилась общая долевая собственность: три участника — вы, мать и брат — владеют по 1/3 доли в праве. Брат намерен безвозмездно передать принадлежащую ему долю (например, разделив её на три части по 1/9 каждому) своим знакомым. Собственники спрашивают, существуют ли законные способы этому воспрепятствовать.

Краткий ответ: **если это действительно дарение, то есть безвозмездная сделка, — юридически воспрепятствовать ему нельзя**; согласие других собственников на дарение собственной доли не требуется. Вместе с тем есть несколько исключений, когда такое «дарение» может быть оспорено или заблокировано, — прежде всего если за формой дарения скрывается продажа доли, а также если доля брата является общим имуществом супругов.

2. Распоряжение долей в общей долевой собственности: общее правило

Собственник вправе по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом (ст. 209 ГК РФ).

Для общей долевой собственности важно различать два объекта распоряжения:

- распоряжение **всей квартирой как единым объектом**;
- распоряжение **своей долей в праве** на квартиру.

Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех её участников (п. 1 ст. 246 ГК РФ). Но это правило касается общего имущества в целом.

В отношении собственной доли действует специальная норма — п. 2 ст. 246 ГК РФ:

«Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом...»

То есть брат как участник долевой собственности вправе **подарить свою долю** любому лицу или нескольким лицам без получения согласия остальных собственников. Согласие матери и ваше на дарение его собственной доли не требуется.

Не имеет значения и то, что одаряемые — «знакомые», а не родственники: закон не ограничивает круг одаряемых по признаку родства при дарении недвижимости.

3. Почему преимущественное право покупки не мешает дарению

Часто ошибочно полагают, что при отчуждении доли постороннему лицу другие собственники имеют преимущественное право «выкупить» эту долю и поэтому могут помешать сделке.

Это верно только для **продажи** доли.

Статья 250 ГК РФ устанавливает:

«При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продаётся, и на прочих равных условиях...»

Дарение — это **безвозмездная** сделка. Норма о преимущественном праве покупки к дарению не применяется и по аналогии не расширяется. Понудить брата сначала «предложить долю» вам или матери, а только потом подарить её, нельзя.

Таким образом, сам по себе факт дарения доли третьим лицам не нарушает преимущественное право покупки, потому что при дарении не происходит купли-продажи и у собственников не возникает права выкупа.

4. Единственное существенное основание для оспаривания: дарение, прикрывающее продажу

Если брат оформляет договор дарения, но фактически знакомые передают ему деньги или иное встречное предоставление, то юридически это не дарение.

В силу п. 1 ст. 572 ГК РФ:

«При наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства договор не признаётся дарением».

Такой договор может быть признан **притворной сделкой** на основании п. 2 ст. 170 ГК РФ: он совершён с целью прикрыть другую сделку — куплю-продажу доли.

Последствия притворности:

1. Договор дарения ничтожен.
2. К отношениям сторон применяются правила, относящиеся к прикрываемой сделке, то есть к купле-продаже.
3. Поскольку продажа доли постороннему лицу должна была осуществляться с соблюдением преимущественного права покупки (ст. 250 ГК РФ), другие участники долевой собственности — вы и мать — вправе требовать в судебном порядке **перевода на себя прав и обязанностей покупателя**.

Срок для такого требования — **три месяца** с момента, когда вы узнали или должны были узнать о нарушении преимущественного права покупки (п. 3 ст. 250 ГК РФ). На практике это означает: если вы заподозрили, что за «дарением» скрывается продажа, необходимо быстро собирать доказательства и обращаться в суд.

Важно: одного лишь недовольства тем, что брат дарит долю посторонним, недостаточно. Нужно доказать **возмездность** «дарения»: передачу денег, расписки, переписку, иные действия, свидетельствующие о фактической оплате.

5. Нотариальное удостоверение сделки и согласие супруга

5.1. Нотариальная форма

Сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению (ст. 42 Федерального

закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Это касается и дарения доли.

Нотариус не спрашивает согласия других собственников, поскольку для дарения собственной доли оно законом не предусмотрено. Но нотариус проверяет:

- дееспособность сторон;
- соответствие сделки закону;
- наличие установленных запретов и обременений;
- при необходимости — согласие супруга дарителя.

5.2. Если доля брата является общим имуществом супругов

Если брат состоит в браке и его 1/3 доля была приобретена в период брака по возмездной сделке (например, по договору купли-продажи), то по общему правилу эта доля является **общей совместной собственностью супругов** (п. 1 ст. 256 ГК РФ, ст. 34 Семейного кодекса РФ).

В таком случае дарение допускается только с нотариально удостоверенного согласия другого супруга (п. 3 ст. 35 СК РФ). Без такого согласия супруг брата вправе оспорить дарение в суде в течение одного года со дня, когда он узнал или должен был узнать о сделке (п. 3 ст. 35 СК РФ).

Если же доля получена братом безвозмездно — в порядке наследования, дарения или приватизации, — она является его личным имуществом, и согласие супруга не требуется (ст. 36 СК РФ).

Значение для вас: вы и мать не можете ссылаться на отсутствие согласия супруги брата, потому что это право принадлежит только самому супругу. Однако если супруга брата не даст согласия, нотариус не сможет удостоверить сделку, и «дарение» не состоится.

6. Злоупотребление правом: возможен ли такой довод

Иногда собственники пытаются оспорить дарение как злоупотребление правом (ст. 10 ГК РФ), ссылаясь на то, что даритель действует исключительно с намерением причинить вред другим участникам долевой собственности или обойти закон.

Однако сам по себе выбор братом способа распоряжения собственной долей — дарение — не является злоупотреблением, даже если другим собственникам это неудобно или неприятно. Для применения ст. 10 ГК РФ требуется доказать, что лицо действовало исключительно во вред другим, а не

реализовывало принадлежащее ему право. На практике такие доводы редко признаются судом достаточными, если за дарением не стоит реальная возмездная сделка или иное нарушение закона.

7. Что можно сделать практически

Юридически «запретить» брату дарить его собственную долю нельзя. Однако есть несколько практических направлений.

7.1. Переговоры и выкуп доли

Самый надёжный способ исключить появление посторонних собственников — договориться с братом о **выкупе** его доли вами и/или матерью. Если брат согласится продать долю, тогда возникнет преимущественное право покупки: он обязан будет предложить долю сначала вам и матери по цене продажи. Но принудить его к продаже нельзя.

7.2. Сбор доказательств, если «дарение» прикрывает продажу

Если вы предполагаете, что знакомые фактически платят брату за долю, необходимо фиксировать любые доказательства: переписку, показания свидетелей, платежные расписки, объявления о продаже, сведения о передаче наличных. При наличии оснований следует в течение трёх месяцев обратиться в суд с иском о:

- признании договора дарения недействительным (ничтожным) как притворной сделки;
- применении последствий прикрываемой сделки — купли-продажи;
- переводе на вас и/или мать прав и обязанностей покупателя.

7.3. Проверка семейного положения брата

Если брат состоит в браке и доля является совместно нажитым имуществом, отсутствие нотариального согласия его супруги — самостоятельное основание, по которому сделка может быть оспорена. В этой ситуации важно, чтобы супруга брата знала о сделке и могла своевременно реализовать свои права.

7.4. После дарения: возможный принудительный выкуп незначительных долей

Если дарение всё же состоится и каждый из трёх знакомых получит по 1/9 доли, новые доли будут небольшими (при площади 51,8 кв. м на 1/9

приходится около 5,8 кв. м общей площади). После возникновения у них права собственности вы и мать как сособственники можете рассмотреть вопрос о применении п. 4 ст. 252 ГК РФ.

По этой норме, если доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и собственник не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может **и при отсутствии согласия такого собственника** обязать остальных участников выплатить ему компенсацию. С получением компенсации собственник утрачивает право на долю.

Это не способ помешать дарению, но возможный последующий правовой механизм «очистки» состава собственников. Однако его применение зависит от конкретных обстоятельств: заинтересованности одаряемых в использовании квартиры, сложившегося порядка пользования и других факторов.

8. Итоговый вывод

1. Если брат действительно намерен **безвозмездно подарить** свою долю третьим лицам, законных способов воспрепятствовать этому **не существует**. Согласие других сособственников на дарение не требуется (п. 2 ст. 246 ГК РФ).
2. Преимущественное право покупки при дарении **не действует** (ст. 250 ГК РФ).
3. Единственная реальная возможность оспорить сделку — доказать, что за договором дарения скрывается **возмездная продажа** доли. Тогда договор может быть признан притворным (п. 2 ст. 170 ГК РФ), а вы и мать сможете требовать перевода на себя прав и обязанностей покупателя в течение трёх месяцев.
4. Дополнительным препятствием может стать отсутствие согласия супруга брата, если доля является общим имуществом супругов.

Таким образом, «помешать» брату можно либо договорённостью (в идеале — выкупом доли), либо последующим судебным оспариванием, но только при наличии законных оснований и доказательств.

9. Использованные нормативные источники

- Гражданский кодекс РФ, часть первая — ст. 8.1, 10, 131, 168, 170, 209, 246, 250, 252.

- Гражданский кодекс РФ, часть вторая — ст. 572, п. 2 ст. 576.
- Семейный кодекс РФ — ст. 34, 35, 36.
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — ст. 42.
- Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (в части разъяснений о мнимых и притворных сделках).

