

Договор дарения квартиры с условием пожизненного проживания дарителя: вправе ли новый собственник вселиться сам или вселить третьих лиц без согласия дарителя

1. Краткая постановка вопроса

Даритель передаёт двухкомнатную квартиру в собственность одаряемого, резервируя за собой право пожизненного проживания в ней. Требуется установить: (а) какова юридическая природа такого условия и какие последствия оно создаёт для нового собственника; (б) сохраняет ли новый собственник правомочия владения и пользования (ст. 209 ГК РФ) в объёме, позволяющем ему самому въехать в квартиру либо вселить туда членов семьи или иных лиц; (в) какими средствами защиты располагает даритель при попытке такого вселения. Ответ зависит от того, как будет квалифицирована сделка — как дарение с обременением, как притворная сделка (рента) либо как не являющаяся дарением по п. 2 ст. 572 ГК РФ, — поэтому ниже разобраны все существенные версии.

2. Раздел I. Правовая квалификация условия о пожизненном проживании в договоре дарения

Конструкция «дарение с пожизненным проживанием дарителя» прямо в ГК РФ не поименована. Практика знает несколько подходов, и от выбора подхода напрямую зависит ответ на второй и третий вопросы.

Версия 1. Действительное дарение, обременённое правом пользования дарителя

Обоснование. По п. 1 ст. 572 ГК РФ дарение — безвозмездная передача имущества; резервирование за дарителем права проживания не создаёт встречного имущественного предоставления со стороны одаряемого, поскольку последний не передаёт дарителю ничего сверх того, что уже принадлежит дарителю. Условие квалифицируется как обременение

подаренной вещи. Собственник вправе «передавать другим лицам права владения, пользования и распоряжения» своим имуществом (п. 2 ст. 209 ГК РФ), а стороны свободны в заключении договора, в том числе не предусмотренного законом (п. 2 ст. 421 ГК РФ).

Ключевая оговорка. Право пользования приобретает свойство противопоставимости третьим лицам (в том числе последующим покупателям квартиры) только при внесении записи об обременении в ЕГРН — ст. 8.1 и ст. 131 ГК РФ, ст. 1, 8, 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Без записи право существует лишь как обязательственное требование к одаряемому.

Практический вывод. Наиболее вероятная и наиболее «мягкая» для дарителя квалификация: право проживания сохраняется, собственник сохраняет титул, но его пользование стеснено. При последующей продаже квартиры обременение следует за вещью (по аналогии со ст. 33 п. 4 ЖК РФ и ст. 700 ГК РФ о сохранении договора безвозмездного пользования при смене собственника).

Версия 2. Притворная сделка: переквалификация в ренту (пожизненную ренту или пожизненное содержание с иждивением)

Обоснование. Согласно п. 2 ст. 572 ГК РФ при наличии встречного обязательства договор не признаётся дарением, и к нему применяются правила п. 2 ст. 170 ГК РФ — т.е. правила той сделки, которую стороны действительно имели в виду. Разъяснение о притворных сделках дано в п. 87 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ». Экономическая суть конструкции — передача недвижимости в обмен на пожизненное обеспечение проживанием — совпадает с моделью ст. 583, 596, 601 ГК РФ.

Дополнительный аргумент в пользу этой версии. Законодатель с 2024 года прямо регулирует рекламу услуг по заключению договоров ренты, включая пожизненное содержание с иждивением (ст. 30 Федерального закона «О рекламе», введённая Федеральным законом от 08.08.2024 № 236-ФЗ): запрещены благодарности заключивших договор, утверждения о преимуществах перед завещанием, осуждение родственников, упоминание о подарках; посредник обязан указывать, что плательщиком ренты будет другое лицо. Это индикатор того, что схемы, маскирующие ренту под дарение, находятся в зоне повышенного внимания.

Практический вывод. При переквалификации даритель получает существенно более сильную защиту: право требовать содержания (ст. 602 ГК РФ), запрет плательщику ренты отчуждать или обременять недвижимость без предварительного согласия получателя ренты (ст. 604 ГК РФ), право при существенном нарушении требовать выкупа или возврата недвижимости (ст. 599, 605 ГК РФ). Право пользования жильём реализуется по правилам ст. 34 ЖК РФ, отсылающей к ст. 33 ЖК РФ, включая п. 1 (проживание «наравне с собственником») и п. 4 (сохранение права при переходе права собственности).

Версия 3. Договор не признаётся дарением и не прикрывает иную сделку

Обоснование. Если суд установит встречное обязательство, но не установит, какую именно сделку стороны прикрывали, договор дарения не может быть признан заключённым, а последствия определяются по ст. 168 ГК РФ во взаимосвязи с п. 2 ст. 572 и п. 2 ст. 170 ГК РФ.

Практический вывод. Крайне неблагоприятный сценарий: даритель теряет и титул, и право проживания (квартира возвращается в его собственность). На практике встречается редко; чаще суды «спасают» сделку через переквалификацию (Версия 2) или через признание обременения (Версия 1), что соответствует принципу сохранения сделки.

Версия 4. Непоименованный или смешанный договор (п. 3 ст. 421 ГК РФ)

Обоснование. Договор может сочетать элементы дарения и безвозмездного пользования (глава 36 ГК РФ) либо дарения и ренты. К отношениям сторон применяются правила о соответствующих договорах в соответствующей части.

Внимание — скрытый риск. Если право проживания будет квалифицировано как договор безвозмездного пользования, заключённый **без указания срока**, ссудодатель (новый собственник) вправе в любое время отказаться от договора, предупредив за один месяц (п. 1 ст. 699 ГК РФ). Для дарителя это опасно, поэтому в договоре обязательно должна быть зафиксирована бессрочность («пожизненно»).

Практический вывод. Приемлемая версия при условии, что в тексте прямо указано: право — пожизненное, предмет пользования определён, обременение зарегистрировано.

Версия 5. Конструкция, которая не подходит: завещательный отказ

Обоснование. Механизм, дающий искомый эффект «проживание наравне с собственником, сохраняющееся при переходе права собственности», — это завещательный отказ (ст. 1137, 1138 ГК РФ; ст. 33 ЖК РФ). Однако он возможен только в составе завещания и не может быть включён в договор дарения.

Практический вывод. Если цель — гарантировать проживание до смерти и одновременно распорядиться имуществом, завещание с завещательным отказом является более надёжной альтернативой дарению; но при ней новый собственник появляется только после смерти наследодателя.

Сводный практический вывод по Разделу I

Условие о пожизненном проживании **не является юридически нейтральным** и с высокой вероятностью либо создаёт обременение (Версия 1), либо влечёт переквалификацию в ренту (Версия 2). При любой из этих квалификаций новый собственник не получает квартиру «в полное свободное распоряжение».

3. Раздел II. Объём правомочий нового собственника при наличии обременения

1. Титул собственника сохраняется, включая правомочия владения, пользования и распоряжения (п. 1 ст. 209 ГК РФ; ст. 30 ЖК РФ). Однако они осуществляются «с учётом ограничений», установленных законом и договором.
2. Права собственника ограничены обязанностью не нарушать право дарителя; пределы осуществления гражданских прав — ст. 10 ГК РФ: не допускаются действия, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах; при нарушении суд отказывает в защите права (п. 2 ст. 10 ГК РФ). Общий принцип добросовестности — п. 3, 4 ст. 1 ГК РФ.
3. Если даритель сохраняет не право пользования, а долю в праве собственности (такая конструкция тоже встречается), то действуют ст. 246, 247 ГК РФ: владение и пользование общим имуществом осуществляются по соглашению всех участников, а при споре — в порядке, устанавливаемом судом. Вселение третьих лиц в этом случае требует согласия сособственника.

-
4. Толкование условий договора при спорах производится по правилам ст. 431 ГК РФ — буквальное значение слов и выражений, а при неясности — сопоставление с другими условиями и смыслом договора в целом.

Практический вывод. Объем прав нового собственника определяется прежде всего тем, **что именно** указано в договоре как предмет права пользования дарителя (квартира в целом или конкретная комната) и **на какой срок** (пожизненно или срочно).

4. Раздел III. Может ли новый собственник вселиться в квартиру сам

Ситуация А. Право дарителя распространяется на квартиру в целом

Если даритель проживает в двухкомнатной квартире один и договор резервирует за ним пользование квартирой (что типично для такой конструкции), вселение собственника приведёт к тому, что даритель не сможет использовать жилое помещение по назначению в том объёме, который был согласован. Это нарушение договорного права пользования и злоупотребление правом (ст. 10 ГК РФ), а при квалификации по Версии 2 — нарушение обязанностей плательщика ренты (ст. 602, 604 ГК РФ).

Практический вывод. Без согласия дарителя вселение собственника в такую квартиру неправомерно; даритель вправе требовать устранения препятствий.

Ситуация В. За дарителем закреплена конкретная комната

Если договор прямо определяет, что даритель пожизненно пользуется, например, комнатой № 1, собственник вправе пользоваться комнатой № 2. Но и здесь действует ограничение: осуществление права не должно ухудшать положение дарителя ниже согласованного уровня (ст. 10 ГК РФ; ст. 431 ГК РФ при толковании).

Практический вывод. Вселение возможно только в свободную (не закреплённую за дарителем) часть квартиры и только если это не создаёт препятствий для проживания дарителя.

Ситуация С. Переквалификация в ренту

При квалификации по Версии 2 действует ст. 34 ЖК РФ, отсылающая к ст. 33 ЖК РФ. Пункт 1 ст. 33 ЖК РФ устанавливает: гражданин, которому

предоставлено право пользования жилым помещением, «проживает в этом жилом помещении наравне с собственником».

Формально норма описывает совместное проживание, то есть не исключает нахождения в квартире и собственника. Однако принцип «наравне» означает сопоставимость, а не подчинённость: собственник не вправе поставить получателя ренты в положение, при котором его проживание становится невозможным или существенно ухудшается. При наличии у дарителя иного жилья и объективной возможности отдельного проживания суд может признать допустимым использование собственником свободной комнаты; при отсутствии у дарителя иного жилья приоритет, как правило, отдаётся сохранению согласованного объёма пользования.

Практический вывод. Ответ зависит от фактических обстоятельств (обеспеченность дарителя иным жильём, площадь и планировка квартиры, содержание договора) и от того, какая часть квартиры отведена дарителю.

Ситуация D. «Со временем» — после смерти дарителя или его отказа от права

Право пожизненного проживания прекращается смертью управомоченного лица (по аналогии со ст. 605 ГК РФ и п. 3 ст. 33 ЖК РФ — прекращение права при истечении срока либо отказе получателя). После этого собственник приобретает полный объём правомочий без обременения.

Практический вывод. «Со временем» вселение собственника возможно: (1) по достижении договорённости с дарителем; (2) при добровольном отказе дарителя от права; (3) после смерти дарителя. В остальных случаях — только в судебном порядке и лишь при доказанности, что право дарителя не нарушается.

5. Раздел IV. Может ли новый собственник вселить третьих лиц

Версия 1 (ограничительная). Требуется согласие дарителя

Обоснование. Вселение третьих лиц создаёт дополнительное обременение жилого помещения и увеличивает нагрузку на него. Члены семьи собственника приобретают самостоятельное право пользования (ст. 292 ГК РФ; ст. 31 ЖК РФ), а иные лица — по договору найма или безвозмездного пользования (глава 35, глава 36 ГК РФ). Каждое такое вселение сужает объём пользования дарителя. Поскольку собственник связан условиями договора и

принципом добросовестности (ст. 1, 10 ГК РФ), вселение допускается только в части, не закреплённой за дарителем, и при отсутствии возражений последнего.

Практический вывод. При таком подходе вселение кого-либо в квартиру при возражении дарителя неправомерно.

Версия 2 (либеральная). Собственник вправе вселить членов семьи

Обоснование. Право собственника вселять в принадлежащее ему жилое помещение членов своей семьи прямо вытекает из п. 1 ст. 292 ГК РФ и ч. 1 ст. 31 ЖК РФ. Обременение ограничивает пользование, но не лишает собственника правомочия пользования полностью. Даритель вправе возражать только против таких вселений, которые фактически препятствуют его проживанию, и обязан доказать наличие препятствий.

Практический вывод. Члены семьи собственника могут быть вселены в незакреплённую за дарителем часть квартиры; иные лица — при отсутствии прямого запрета в договоре и без ущемления прав дарителя.

Версия 3. Переквалификация в ренту — специальное правило

Обоснование. Если суд признает договор прикрывающим ренту, применяется п. 1 ст. 604 ГК РФ: плательщик ренты вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом **обременять** недвижимое имущество, переданное ему в обеспечение пожизненного содержания, **только с предварительного согласия получателя ренты**. Вселение третьих лиц по договору (наём, безвозмездное пользование) является обременением, а значит, требует согласия дарителя.

Практический вывод. Наиболее благоприятный для дарителя сценарий: любые распорядительные действия, включая вселение посторонних лиц на возмездной основе, требуют его согласия.

Общий критерий для всех версий

Ст. 10 ГК РФ и п. 3, 4 ст. 1 ГК РФ: собственник, действующий вопреки условиям договора и в ущерб дарителю, лишается судебной защиты своего права в соответствующей части. Дополнительно суды оценивают: количество вселяемых лиц, площадь квартиры, наличие у дарителя иного жилья, состояние здоровья, фактическую невозможность совместного проживания.

6. Раздел V. Способы защиты права дарителя

1. **Негаторный иск (ст. 304, 305 ГК РФ).** Ключевой инструмент. Пункт 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» прямо разъясняет: иск об устранении нарушений, не связанных с лишением владения, может быть предъявлен лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и это лицо вправе защищать своё владение **также против собственника**. Даритель, проживающий в квартире на основании договора, подпадает под это разъяснение.
2. **Иск о признании права пользования** (абз. 2 ст. 12 ГК РФ) — при оспаривании права собственником или третьими лицами.
3. **Иск об обязанности не чинить препятствий в пользовании** и о выселении лиц, вселённых в нарушение договора.
4. **Возмещение убытков и неустойка** за нарушение договорных условий (ст. 15, 393 ГК РФ; см. также Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений ГК РФ об ответственности за нарушение обязательств»).
5. **Отмена дарения** — ст. 578 ГК РФ: покушение на жизнь дарителя либо умышленное причинение телесных повреждений (п. 1); небрежное обращение с вещью, представляющей для дарителя большую неимущественную ценность и создающей угрозу её утраты (п. 3); если даритель переживёт одаряемого (п. 4). При отмене дарения одаряемый обязан вернуть вещь, если она сохранилась в натуре (п. 5 ст. 578 ГК РФ). Замечу, что создание невыносимых условий проживания прямо под эти составы не подпадает — это ограничение данной защиты.
6. **Расторжение договора при существенном нарушении** (п. 2 ст. 450, ст. 453 ГК РФ) — применимо, если договор квалифицирован как двусторонний (содержащий обязанность одаряемого).
7. **При переквалификации в ренту:** право требовать выкупа либо возврата недвижимого имущества при существенном нарушении плательщиком своих обязательств (ст. 599, 605 ГК РФ) — самое сильное средство.
8. **Отказ в защите права собственника** на основании п. 2 ст. 10 ГК РФ, если он действует в обход договора.
9. **Смена собственника (продажа квартиры одаряемым третьему лицу).** Право пользования дарителя сохраняется при переходе права собственности, если обременение внесено в ЕГРН (ст. 8.1, 131 ГК РФ; по аналогии — п. 4 ст. 33 ЖК РФ, ст. 700 ГК РФ). При отсутствии записи право

не противопоставимо добросовестному приобретателю — это главный риск, который необходимо устранить на этапе заключения договора.

10. **Крайний случай — принудительное вселение, замена замков, вывоз вещей.** Такие действия могут квалифицироваться как самоуправство (ст. 330 УК РФ) и являются основанием для обращения в полицию и суд.

7. Раздел VI. Что закрепить в документах, чтобы исключить спор

1. **Рассмотреть замену конструкции.** Наиболее защищённый вариант — не дарение, а пожизненная рента (ст. 583, 596 ГК РФ) или пожизненное содержание с иждивением (ст. 601 ГК РФ) с государственной регистрацией обременения. Этот вариант даёт ст. 602, 604, 605 ГК РФ и ст. 34 ЖК РФ.
2. **Если всё же заключается дарение — прямо указать:** - предмет права пользования: квартира в целом либо конкретная комната; - срок: «пожизненно» (формулировка «без указания срока» создаёт риск ст. 699 ГК РФ); - безвозмездность пользования и порядок несения расходов на жильё и коммунальные услуги (ст. 210 ГК РФ, ст. 30, 31 ЖК РФ; при ренте — солидарная ответственность по п. 2 ст. 33 ЖК РФ); - запрет вселения собственником третьих лиц без письменного согласия дарителя; - право собственника пользоваться жильём самому только с согласия дарителя; - обязанность зарегистрировать обременение в ЕГРН и ответственность за уклонение; - санкции: штраф, неустойка, право требовать возврата квартиры при существенном нарушении.
3. **Обязательно обеспечить государственную регистрацию обременения** (ст. 8.1, 131 ГК РФ; ст. 1, 8, 14 Федерального закона № 218-ФЗ). Без записи в ЕГРН защита от последующих приобретателей практически отсутствует.
4. **Учесть налоговый аспект.** Доходы в виде недвижимости, полученной в порядке дарения, освобождаются от НДФЛ только если даритель и одаряемый являются членами семьи или близкими родственниками (п. 18.1 ст. 217 НК РФ); в остальных случаях у одаряемого возникает объект налогообложения.
5. **Проверить опекунский аспект**, если в квартире проживают несовершеннолетние или лица под опекой (п. 4 ст. 292 ГК РФ, ст. 37 ГК РФ).
6. **Не подписывать документы, в которых право проживания не отражено**, и не соглашаться на устные заверения: нотариально удостоверенная форма договора не заменяет регистрации обременения.

8. Раздел VII. О редакциях и применимости норм, представленных в массиве источников

1. **ГК РФ, ст. 292, п. 2** представлена в двух редакциях. Устаревшая: «переход права собственности... **не является** основанием для прекращения права пользования». Действующая (после Федерального закона от 30.12.2004 № 213-ФЗ): «переход права собственности... **является** основанием для прекращения права пользования членом семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом». Для рассматриваемого вопроса ст. 292 ГК РФ применима лишь постольку, поскольку касается членов семьи **нового** собственника; на самого дарителя (бывшего собственника) она не распространяется — его право вытекает из договора и должно быть зарегистрировано как обременение.
2. **ЖК РФ, ст. 70** регулирует вселение граждан нанимателем по договору **социального** найма и к рассматриваемой ситуации не применяется: подарена может быть только квартира, находящаяся в собственности дарителя, а не занимаемая по соцнайму. Многочисленные источники, воспроизводящие ст. 70 (в том числе Федеральный закон от 08.08.2024 № 238-ФЗ, Федеральный закон от 20.02.2026 № 31-ФЗ, Федеральный закон от 09.04.2026 № 77-ФЗ, распоряжение Президента РФ от 04.05.2026 № 143-рп), содержательно идентичны и на существо вопроса не влияют.
3. **ЖК РФ, ст. 34** (пользование жильём по договору пожизненного содержания с иждивением) — релевантна именно в сценарии переквалификации в ренту, поскольку отсылает к ст. 33 ЖК РФ.
4. **Ст. 30 Федерального закона «О рекламе»** (введена Федеральным законом от 08.08.2024 № 236-ФЗ) — значима как индикатор позиции законодателя; при выборе контрагента полезно проверить, не нарушает ли его реклама установленные ограничения.
5. Все выводы сделаны по действующим редакциям на момент подготовки разбора; перед подписанием документов рекомендуется проверить актуальность редакций ГК РФ, ЖК РФ и Федерального закона № 218-ФЗ.

9. Список использованных нормативных источников и судебной практики

Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 1 (п. 3, 4), ст. 8.1, ст. 10, ст. 12, ст. 131, ст. 168, ст. 170 (п. 2), ст. 209, ст. 210, ст. 246, ст. 247, ст. 292, ст. 302, ст. 304, ст. 305.

2. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: ст. 393, ст. 421 (п. 2, 3), ст. 431, ст. 432, ст. 450 (п. 2), ст. 453, ст. 572, ст. 574, ст. 578, ст. 583, ст. 596, ст. 597, ст. 599, ст. 601, ст. 602, ст. 604, ст. 605, ст. 689, ст. 698, ст. 699, ст. 700.
3. Гражданский кодекс РФ, часть третья: ст. 1137, ст. 1138.
4. Жилищный кодекс РФ: ст. 30, ст. 31, ст. 33, ст. 34, ст. 35; ст. 69, ст. 70 (в части социального найма — не применяется к рассматриваемым отношениям).
5. Налоговый кодекс РФ: п. 18.1 ст. 217.
6. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 1, 8, 9, 14, 18.
7. Федеральный закон «О рекламе»: ст. 30 (введена Федеральным законом от 08.08.2024 № 236-ФЗ).
8. Уголовный кодекс РФ: ст. 330 (самоуправство).

Судебная практика

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» — п. 45 (защита владения лицом, не являющимся собственником, в том числе против собственника).
2. 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 (добросовестность), п. 87 (притворные сделки).
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств».