

СДЕЛКИ МЕЖДУ РОДСТВЕННИКАМИ

Следует заметить, что у сделок с недвижимостью, совершаемых между родственниками, есть ряд отличий от других сделок и особенностей, которые необходимо учитывать при оформлении таких сделок.

Прежде необходимо определить – кого считать близкими родственниками. Так в соответствии со статьей 14 Семейного кодекса РФ (далее – СК РФ) близкие родственники – это родственники по прямой восходящей и нисходящей линии: супруги, дети и родители, бабушки, дедушки и внуки, а также полнородные и неполнородные братья и сестры (имеющие общих отца или мать).

Близкие родственники могут дарить, покупать, продавать, арендовать недвижимое имущество, передавать его по наследству, заключать договоры аренды и другие договоры. Законодательством определены лишь особенности некоторых сделок. Сделки между близкими родственниками могут совершаться по общим правилам, предусмотренным Гражданским кодексом РФ (далее – ГК РФ) и должны соответствовать положениям ГК РФ о законности содержания сделок.

Самой распространенной операцией на рынке недвижимости является сделка купли-продажи. Между родственниками договоры купли-продажи недвижимости заключаются довольно часто. Обращаем внимание – если сделка купли-продажи совершена фиктивно, без реальной передачи денег (например, лишь с целью получения налогового вычета или для использования средств материнского (семейного) капитала), то такая сделка может быть признана мнимой. Мнимая сделка, то есть сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна. Поэтому необходимо соблюдать все условия законности сделки, в частности представлять доказательства произведения расчета между сторонами. Нарушение этих правил влечет недействительность сделки.

Не соответствует закону продажа одним из супругов другому недвижимости, находящейся в совместной собственности, но зарегистрированной на имя одного из супругов. В соответствии со статьей 153 ГК РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленных на установление, изменение и прекращение гражданских прав и обязанностей. В данном случае не происходит ни изменения, ни прекращения, ни установления права собственности, так как имущество из совместной собственности «поступает» в совместную собственность тех же лиц. Следует заметить, что никаких правовых последствий, на которые направлен договор купли-продажи, а именно отчуждение имущества и переход права собственности к другому лицу не происходит. Следовательно, подобную сделку по «распоряжению» совместно нажитым имуществом можно охарактеризовать как мнимую, совершаемую лишь для вида, а значит, регистрация перехода права, права на основании подобных договоров невозможна на основании того, что они по содержанию не соответствуют требованиям закона. Если передача имущества в собственность одного из супругов является необходимостью, то решением в этой ситуации может стать заключение брачного договора, который

и определит принадлежность имущества, либо заключение соглашения о разделе общего имущества и определении долей, которым имущество будет разделено на доли (равные или неравные) принадлежащие каждому из супругов в отдельности. Соглашение о разделе общего имущества и брачный договор должны быть нотариально удостоверены. После чего супруг может самостоятельно распорядиться своей долей в праве, к примеру, подарить её другому супругу.

Еще одной из распространенных сделок между родственниками является дарение. Договор дарения можно заключить с любым родственником – и близким, и дальним. Оформление договора дарения возможно как у нотариуса, так и в простой письменной форме. При дарении одаряемый получает имущество в личную собственность. Оно не подлежит разделу как совместно нажитое имущество, даже если одаряемый находится в браке. Доходы, полученные в порядке дарения, освобождаются от налогообложения в случае, если даритель и одаряемый являются членами семьи и (или) близкими родственниками в соответствии с СК РФ.

Теперь остановимся на особенностях сделок с участием несовершеннолетних. В российском законодательстве установлены запреты на некоторые сделки. Так в соответствии со статьей 37 ГК РФ запрещены возмездные сделки (купля-продажа) между несовершеннолетними и их законными представителями – родителями, усыновителями, опекунами, попечителями, а также их супругами и близкими родственниками. Согласно данной норме, к примеру, невозможно, продать недвижимое имущество, принадлежащее малолетнему гражданину, за которого действует его мать, родителям матери или иным близким её родственникам. Данный запрет распространяется на все возмездные сделки, независимо от того, выступают ли дети приобретателями или отчуждателями имущества.

Таким образом, законные представители, опекуны и попечители и их близкие родственники могут передать имущество подопечному в качестве дара или в безвозмездное пользование, то есть могут заключать только безвозмездные договоры, влекущие приращение имущества несовершеннолетнего. При этом не допускается дарение от имени малолетних их законными представителями (статья 575 ГК РФ), запрещена и безвозмездная уступка имущественного права ребёнка.

Еще один вид сделки – это действие по выдаче доверенности. Довольно часто для совершения сделок выдаются доверенности на имя близких родственников. Следует помнить, что представитель не может совершать сделки от имени представляемого в отношении себя лично (статья 182 ГК РФ). Так, например, если сын выдал доверенность отцу, то отец не может продать имущество сына своей жене. Поскольку в данном случае имущество поступает в общую совместную собственность.

Таким образом, родственники могут выбирать любой подходящий под каждую конкретную ситуацию вид сделки, все решается индивидуально. Главное условие – законность, соблюдение всех необходимых формальностей и открытое волеизъявление сторон.