**Как правильно оформить пожилому гражданину договор дарения жилого помещения, при этом не оказаться обманутым?**

Понятие и условия договора дарения раскрываются в главе 32 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ). [Дарение](https://notariat.ru/sovet/api/dictionary/terms/11/) является одним из самых распространённых способов передачи имущества. По договору дарения можно передать что угодно (квартиру, земельный участок, автомобиль, денежные средства и т.д.).

Обычно дарение происходит между родственниками и друзьями. Вместе с тем, сторонами в договоре дарения могут выступать как физические, так и юридические лица.

Если речь идёт о дарении объектов недвижимого имущества (дома, квартиры, комнаты – далее – жилое помещение), то необходимо правильно составить договор, который должен быть совершён в письменной форме и подлежать государственной регистрации.

Согласно положениям статьи 572 ГК РФ по договору дарения собственник безвозмездно передаёт или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность.

По гражданскому законодательству право собственности при дарении переходит в момент передачи имущества, а если предметом дарения является недвижимость, то с момента государственной регистрации права собственности на неё. Согласно статье 573 ГК РФ одаряемый вправе в любое время до передачи ему дара отказаться от него. В этом случае договор дарения считается расторгнутым. При этом отказ от подаренного жилья должен быть совершён в письменной форме. Кроме того, такой отказ подлежит государственной регистрации.

Необходимо отметить, что даритель лишается всех прав на имущество после подписания дарственной. Все права переходят к новому владельцу.

Случаи заключения договора дарения, где дарителем жилого помещения выступает пожилой человек – наиболее распространённые. Также с пожилыми людьми возникают ситуации, когда они дарят своё единственное жилое помещение родственникам или чужим людям, которые уверяют их, что после того, как жилое помещение перейдёт в собственность одаряемого, они смогут спокойно в нём проживать. Однако, как только они подписывают договор дарения жилья, сразу оказываются на улице.

Принимая во внимание то, что все права на имущество переходят новому владельцу, нет ничего удивительного, если после сделки одариваемый попросит бывшего владельца – пожилого человека освободить жилплощадь. Поэтому необходимо с пристальным вниманием подойти к оформлению дарственной, чтобы не остаться потом на улице.

В договоре дарения возможно прописать следующие положительные условия для дарителя, особенно если он является пожилым человеком: право на пожизненное проживание в подаренном жилом помещении; сохранение места регистрации. Такая сделка имеет свои преимущества для дарителя, за ним сохранится право проживания.

Однако имеются и недостатки такой сделки для дарителя. Даритель не может рассчитывать на какие-либо материальные вознаграждения или подарки за передачу квартиры во владение иному лицу. Договор это не предусматривает, а значит, не обязывает одариваемого. Если новый владелец пожелает как-то отблагодарить, то может делать это исключительно из личного побуждения. Устные предварительные договоренности не будут считаться законными.

Новый владелец жилого помещения имеет абсолютное право распоряжаться жилым помещением по своему усмотрению. Например, продать её или передарить третьему лицу.

Дарителю надо понимать, что плюсы для одариваемого лица выражаются в следующем: лицо, получившее жилое помещение по дарственной, может распоряжаться ею по своему усмотрению совершенно свободно, то есть продавать, дарить третьему лицу, сдавать в аренду. На право владения жилым помещением не могут претендовать родственники со стороны дарителя (супруги, дети и т.д.). Подаренное жилое помещение уже не является ни совместным супружеским имуществом, ни объектом наследства. Новый владелец жилого помещения является единственным лицом, имеющим право распоряжаться жилым помещением. В случае развода, супруги не делят недвижимость, которая была передана по дарственной. Одариваемому лицу не вменяется в обязанность ухаживать за дарителем или обеспечивать его пожизненно.

При соблюдении условий по договору дарения для одариваемого лица можно отметить следующие моменты: новый владелец жилого помещения не имеет права выселить дарителя из подаренной жилплощади. Несмотря на то, что одариваемое лицо получает полное право распоряжаться недвижимостью, продажа или сдача в аренду жилплощади может оказаться проблематичной. Мало кто захочет покупать или арендовать помещение, в котором проживает посторонний человек (даритель) на постоянной основе. Также одариваемое лицо обязано соблюдать тот порядок пользования жилплощадью, который обозначен в договоре дарения.

Если даритель осуществил дарение, то потребовать дар обратно он уже не имеет права, поскольку он больше не собственник, поэтому отмена дарения возможна только в исключительных случаях, установленных 578 ГК РФ.

Закон предусматривает возможность отмены дарения в судебном порядке в случае, если:

–  одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения. В случае умышленного лишения жизни дарителя одаряемым право требовать в суде отмены дарения принадлежит наследникам дарителя;

– обращение одаряемого с подаренной вещью, представляющей для дарителя большую неимущественную ценность, создаёт угрозу её безвозвратной утраты;

– в самом договоре дарения предусмотрено право дарителя отменить дарение в случае, если он переживёт одаряемого. В такой ситуации подаренная недвижимость вернётся в собственность дарителя, а не будет наследоваться наследниками одаряемого.

Таким образом, при заключении такой сделки пожилым людям необходимо осознавать сделанный ими выбор в отношении своих родственников или других третьих лиц, в обязательном порядке продумать условия дарения жилого помещения.