

СЕМЕЙНОЕ ПРАВО

Нередки ситуации, когда супруги в процессе развода не разделили общее имущество. В дальнейшем один из супругов продает это имущество без согласия другого супруга. Рассмотрим, можно ли продать недвижимость без согласия другого супруга и что в таком случае ему делать.

Арслан ДЯКИЕВ,

юрист, пранктика по оказанию услуг частным лицам, фирма РwC Legal, г. Москва

Общее имущество

Пункт 2 ст. 244 ГК РФ устанавливает два вида общей собственности: общая долевая и общая совместная. При этом общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом прямо предусмотрено образование совместной собственности на это имущество. К таким случаям, в частности, относится образование общей совместной собственности супругов согласно ст. 256 ГК РФ и ст. 34 СК РФ.

Режим общей собственности предполагает специальный порядок совершения сделок в отношении имущества.

В случае если имущество находится в общей долевой собственности, распоряжение таким имуществом осуществляется по соглашению всех ее участников (ст. 246 ГК РФ). При этом необходимо соблюсти преимущественное право покупки других участников.

Однако если имущество находится в общей совместной собственности, то по общему правилу распоряжение таким имуществом не требует специального согласия других собственников, такое согласие предполагается (ст. 253 ГК РФ). При этом если кто-либо из собственников все же был против совершения такой сделки, то сделка по его требованию может быть признана судом недействительной (п. 3 ст. 253 ГК РФ), если он докажет, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об отсутствии полномочий.

Распоряжение общим имуществом супругов регулируется ст. 35 СК РФ. В отношении недвижимости (имущества, права на которое подлежат государственной регистрации) действует особый режим. В частности, распоряжаться таким имуществом можно только при условии нотариально удостоверенного согласия другого супруга. При этом, если такое согласие не получено, сделка может быть признана недействительной супругом в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки (п. 3 ст. 35 СК РФ).

Что же происходит с общим имуществом супругов после расторжения брака с позиции судов и какие нормы применимы в случае совершения сделок по распоряжению таким имуществом? Для целей настоящей статьи, рассмотрим данные вопросы на примере недвижимого имущества.

На практике нередко встречаются случаи, когда супруги в процессе развода по тем или иным причинам не произвели раздел общего имущества (в частности, недвижимого), нажитого в период брака. Однако ни Семейный кодекс, ни Гражданский кодекс не определяют режим имущества, нажитого в период брака, после того как супруги расторгли брак. Впоследствии один из бывших супругов (для удобства – бывший муж) распоряжается данным имуществом, не получая согласия другого бывшего супруга (бывшей жены).

В случае продажи бывшим мужем такого недвижимого имущества, нажитого в период брака, обязательно ли получать согласие бывшей жены или ее согласие предполагается? Какие нормы должны быть применены: Семейного кодекса или Гражданского кодекса?

Нужно нотариальное подтверждение...

На протяжении последних нескольких лет суды по-разному решали подобные споры, и достаточно сложно предсказать результаты процесса. В некоторых случаях суды полагают, что нормы СК РФ применимы и тогда, когда брак был рас-

торгнут, и, следовательно, необходимо получить согласие бывшего супруга на отчуждение недвижимого имущества, нажитого в период брака.

Так, Верховный суд Республики Башкортостан отмечал, что ни ГК РФ, ни СК РФ не связывают с фактом прекращения брака изменение режима общей совместной собственности супругов. Поэтому после расторжения брака режим общей

Верховного Суда РФ (определения ВС РФ от 13.08.2013 № 4-КГ13-19; от 02.06.2015 № 5-КГ15-47).

С одной стороны, согласиться с таким подходом судов весьма сложно. Ведь нормы Семейного кодекса РФ (в частности, положения ст. 35 СК РФ) регулируют отношения исключительно между лицами, имеющими особый правовой статус, то есть статус супругов. И в случае утраты такого правового статуса применение к ним норм ст. 35 СК РФ с формальной точки зрения недопустимо.

С другой стороны, распространение режима общего имущества супругов на бывших супругов обеспечивает баланс интересов бывших супругов, препятствует

суда от 20.04.2012 по делу № 11-5021, Московского городского суда от 14.07.2014 по делу № 33-22390/2014, Псковского областного суда от 26.04.2016 по делу № 33-647/2016). При этом суды отмечают, что ни СК РФ, ни другими законами не предусмотрена необходимость получения нотариально удостоверенного согласия бывшего супруга на совершение сделки другим бывшим супругом в отношении совместно нажитого в период брака недвижимого имущества.

Однако подобный подход судов представляется весьма спорным. Как мы отметили выше, согласно ст. 244 ГК РФ общая собственность на имущество является долевой, за исключением случа-

тельно удостоверенного согласия само по себе является основанием для оспаривания, и не требуется доказывать, что другая сторона сделки знала или заведомо должна была знать о несогласии бывшего супруга.

Как отмечал КС РФ, положения п. 3 ст. 35 СК РФ направлены на обеспечение баланса имущественных интересов супругов в отношении совместной собственности (Определение Конституционного Суда РФ от 09.12.2014 № 2747-О). Если презумпция согласия другого супруга не действует в отношении совершения определенных сделок (в том числе распоряжения недвижимым имуществом), то было бы вполне логично, если бы эта презумпция не действовала и в случае совершения сделок по распоряжению недвижимостью бывшим супругом.

Что делать другому бывшему супругу?

С учетом отсутствия единого подхода в судебной практике, в каждом случае необходимо тщательно прорабатывать стратегию, в том числе в зависимости от того, какая сделка совершена супругом (купля-продажа, дарение), с кем заключена сделка (например, с близким родственником или иным лицом), в каком суде будет разрешаться спор, и иных обстоятельств.

Например, если бывший муж подарил недвижимое имущество близкому родственнику, возможно, сделка является мнимой, и бывшей жене следует рассмотреть возможность потребовать в судебном порядке признания сделки недействительной и раздела имущества (Апелляционное определение Мурманского областного суда от 10.03.2016 № 33-831-2016).

В случае если бывший муж продал недвижимое имущество третьему лицу, бывшая жена может попытаться взыскать сумму неосновательного обогащения в размере 1/2 от полученной бывшим мужем суммы (Определение ВС РФ от 02.06.2015 № 5-КГ15-47). В качестве альтернативы, можно попробовать потребовать признания сделки недействительной на основании п. 3 ст. 35 СК РФ (но, как мы видим, не все суды поддерживают этот подход в отношении бывших супругов), реституции и раздела имущества между бывшими супругами.

При этом необходимо учитывать сроки исковой давности. Для признания оспариваемой сделки недействительной срок исковой давности составляет один год. Срок исковой давности по требованию о разделе имущества, согласно п. 7 ст. 38 СК РФ, составляет три года. При этом согласно разъяснению ВС РФ, течение трехлетнего срока исковой давности для требований о разделе имущества, являющегося общей совместной собственностью супругов, брак которых расторгнут, следует исчислять не со времени прекращения брака (дня государственной регистрации расторжения брака в книге регистрации актов гражданского состояния при расторжении брака в органах записи актов гражданского состояния, а при расторжении брака в суде – дня вступления в законную силу решения), а со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права (например, в момент, когда бывший супруг узнал о продаже общего имущества) (п. 19 Постановления Пленума ВС РФ от 05.11.1998 № 15).

Как мы видим, в случае отчуждения бывшим мужем имущества, нажитого в период брака, положение бывшей жены с точки зрения планирования дальнейших действий осложнено как отсутствием единообразия судебной практики по данному вопросу, так и сокращением срока исковой давности для оспаривания такого отчуждения. Безусловно, проще избежать этих сложностей, произведя раздел общего имущества супругов в процессе расторжения брака. Однако если этого не произошло, то бывшей супруге необходимо оперативно проработать стратегию и предпринять меры по защите своих прав. 🐾



совместной собственности супругов сохраняется. В связи с этим совершение сделок по распоряжению недвижимым имуществом требует получения нотариально удостоверенного согласия бывшей жены, и, соответственно, бывшая жена, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение сделки не получено, в силу п. 3 ст. 35 СК РФ вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда она узнала или должна была узнать о совершении данной сделки (Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 22.11.2012 по делу № 33-12578/12).

Подобная позиция в судебной практике встречается нередко. Концепция сохранения режима общего имущества супругов, несмотря на расторжение брака, и необходимость получения нотариально удостоверенного согласия бывшего супруга на отчуждение недвижимого имущества находят отражение в решениях не только судов первой и второй инстанций (апелляционные определения Кемеровского областного суда от 21.01.2014 по делу № 33-12881, Вологодского областного суда от 01.08.2014 № 33-3598/2014, Определение Приморского краевого суда от 09.07.2014 по делу № 33-5797), но и

злоупотреблению супругом, который распоряжается общим имуществом, будучи его зарегистрированным собственником.

...или согласие предполагается?

В судебной практике также распространена и другая точка зрения. Суды полагают, что к отношениям между бывшими супругами применяются положения п. 3 ст. 253 ГК РФ, то есть при отчуждении недвижимого имущества бывшим мужем согласие бывшей жены презюмируется.

В частности, ВС РФ еще в 2005 году отмечал, что положения ст. 35 СК РФ распространяются на правоотношения, возникшие между супругами, и не регулируют отношения, возникшие между иными участниками гражданского оборота (Определение ВС РФ от 14.01.2005 № 12-В04-8). К указанным правоотношениям должен применяться п. 3 ст. 253 ГК РФ. Аналогичная позиция изложена и в более поздних решениях ВС РФ (определения ВС РФ от 05.07.2016 № 5-КГ16-64, от 30.08.2016 № 5-КГ16-119).

Данный подход встречается также в решениях нижестоящих судов (Определение Рязанского областного суда от 12.10.2011 № 33-2054, апелляционные определения Московского городского

суда, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество. При этом в настоящее время нет закона, который бы определял режим имущества бывших супругов как общего совместного имущества. В связи с этим представляется, что на имущество бывших супругов должен распространяться режим общей долевой собственности.

Таким образом, в судебной практике нет единого подхода по вопросу о том, применяются ли нормы СК РФ или ГК РФ к распоряжению общим имуществом бывших супругов (нажитым в период брака), и необходимо отдельное разъяснение Верховного Суда РФ по данному вопросу. Между тем вопрос о применении ст. 35 СК РФ или ст. 253 ГК РФ имеет важное значение с точки зрения оспаривания сделки по отчуждению общего имущества (недвижимого) бывшим супругом.

Для оспаривания сделки по распоряжению имуществом, совершенной бывшим супругом, другому в соответствии с п. 3 ст. 253 ГК РФ необходимо доказать, что другая сторона сделки знала или заведомо должна была знать об отсутствии полномочий по распоряжению общим имуществом бывших супругов, что на практике весьма проблематично. Тогда как согласно ст. 35 СК РФ отсутствие нота-