

Институт согласия в сделках на распоряжение совместно нажитым недвижимым имуществом

Астапова Татьяна Юрьевна,

доцент кафедры гражданского и предпринимательского права
Всероссийского государственного университета юстиции,
кандидат юридических наук, доцент
Astapova.T@mail.ru

В настоящей статье выявляется, что государственная регистрация перехода права собственности на совместно нажитое недвижимое имущество к новому собственнику может быть осуществлена без согласия супруга или бывшего супруга. Непредоставление последнего делает такую сделку оспоримой. Обосновывается, что такой подход не обеспечивает стабильность гражданского оборота, не укрепляет законность и правопорядок.

Ключевые слова: недвижимое имущество, отчуждение, распоряжение, сделка, совместно нажитое имущество, согласие, супруг, права бывшего супруга, недействительность, оспоримость.

По смыслу гражданского законодательства сделка представляет собой волеизъявление, направленное на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. К ключевым условиям ее действительности относят соответствие воли волеизъявлению, соблюдение требуемой формы, законность содержания, способность участников. Кроме этого, в определенных случаях значение имеет выполнение и других требований. Например, получение согласия третьего лица на совершение сделки.

Перечень случаев, для которых необходимо получать согласие на совершение сделки, разнообразен. Например, статья 391 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) предусматривает согласие при переводе должником своего долга на другое лицо¹. Или в соответствии со 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 ренты².

Механизм получения согласия на совершение сделки закреплен в ст. 157.1 ГК РФ. Он применяется к любому согласию третьего лица, если другое прямо не следует из закона или иного правового акта. Именно такой подход отражен в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой

Гражданского кодекса Российской Федерации»³ (далее — Постановление Пленума ВС РФ № 25).

Специальными по отношению к ст. 157.1 ГК РФ являются правила получения согласия супруга на отчуждение общего недвижимого имущества. Установление последних обусловлено тем, что вышеуказанная норма во всех случаях говорит о согласии именно третьего лица, т.е. субъекта гражданского права, не являющегося стороной сделки и не выступающего участником правоотношения, возникающего на ее основании. Между тем супруг, с согласия которого совершается сделка, является не просто третьим лицом. В силу ст. 34 и ст. 35 Семейного кодекса Российской Федерации (далее — СК РФ)⁴ он является сособственником отчуждаемого имущества. Соответственно, согласовав сделку по распоряжению совместно нажитым имуществом, он, по сути, становится участником таких правоотношений⁵.

Переход прав по договорам, направленным на распоряжение совместно нажитым недвижимым имуществом, подлежит государственной регистрации. Она осуществляется исключительно в целях придания публичности вещным и обязательственным правам на недвижимое имущество, порожденным такими юридически значимыми действиями. Поэтому согласие супруга на совершение сделки должно быть получено до момента ее заключения. И несмотря на то что действующий

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

³ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

⁴ Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 1. Ст. 16.

⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации. Сделки. Решения собраний. Представительство и доверенность. Сроки. Исковая давность. Постатейный комментарий к главам 9–12 / под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2013. С. 25.

щим законодательством право на отзыв согласия на совершение сделки супругом не предусмотрено, оно находит свое подтверждение в разъяснениях судов высших инстанций. Так, в п. 57 Постановления Пленума ВС РФ № 25 установлено, что третье лицо, давшее предварительное согласие на совершение сделки, вправе отозвать его, уведомив стороны до момента ее совершения и возместив им убытки, вызванные отзывом.

Таким образом, согласие супруга на совершение сделки должно быть получено до момента ее заключения и равно до этого момента может быть отозвано. Отзыв согласия супруга на сделку после ее совершения не может служить основанием для признания последней недействительной. Так, представленное ответчиком в материалы дела согласие супруги на продажу спорной квартиры не было принято судом в качестве доказательства соблюдения положений СК РФ, поскольку оно получено уже после заключения оспариваемой сделки⁶. Или решением суда договор дарения, заключенный в марте 2020 г., был признан недействительным ввиду того, что данное нотариально удостоверенное согласие на отчуждение нажитого в браке недвижимого имущества 4 июля 2018 г. было отменено 29 сентября 2018 г.⁷

Отсутствие согласия супруга на распоряжение общим имуществом не является основанием для приостановления или отказа в государственной регистрации перехода права собственности. В таком случае в записи реестра прав на недвижимость указывается, что государственная регистрация прав на основании сделки осуществлена без него⁸. В свою очередь супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на отчуждение недвижимого имущества не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о ее совершении.

Например, кассационный суд общей юрисдикции согласился с признанием недействительности сделок по договорам купли-продажи земельного участка и жилого дома ввиду того, что спорное недвижимое имущество, приобретенное сторонами в период брака, отчуждено без согласия супруга⁹.

Кроме этого, согласие на совершение сделки может быть признано недействительным и по правилам гл. 9 ГК РФ. В частности, согласие, данное третьим лицом под влиянием существенного заблуждения, обмана, насилия, угрозы или неблагоприятных обстоятельств, может быть оспорено в соответствии со ст. 178 и 179 ГК РФ. Как следствие, сделка может быть оспорена все так же по мотиву отсутствия необходимого в силу закона согласия на отчуждение недвижимого имущества. Например, районный суд признал установленным, что у супруга на момент выдачи согласия отсутствовало намерение произвести отчуждение квартиры, являющейся для нее единственным жильем. При этом суд принял во внимание преклонный возраст и состояние здоровья истца, которая доверяла супругу и полагалась на его заверения о совершении сделки по передаче единственного жилья в залог для получения займа, необходимого для ее лечения, а также мошеннические действия неустановленных лиц при заключении указанного договора¹⁰.

Таким образом, сделка, совершенная без согласия супруга, получение которого предусмотрено ст. 35 СК РФ, является оспоримой и может быть признана недействительной по иску такого лица. Именно поэтому, разрешая спор, суд пришел к выводу об отказе в удовлетворении заявленных требований ввиду того, что права и законные интересы истца, являющегося наследником недвижимого имущества, которое при жизни наследодателя было отчуждено без согласия супруги, не были нарушены ввиду того, что он стороной оспариваемой сделки не являлся¹¹.

Следует отметить, что в отличие от ничтожности оспоримость ставит перед заинтересованным лицом гораздо больше препятствий для признания сделки недействительной¹². Несмотря на это,

⁶ Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 7 июля 2022 г. по делу № 88-13863/2022 // СПС «КонсультантПлюс».

⁷ Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 20 сентября 2022 г. № 88-19628/2022 // СПС «КонсультантПлюс».

⁸ Приказ Росреестра от 1 июня 2021 г. № П/0241 (ред. от 29.10.2021) «Об установлении порядка ведения ЕГРН, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» (зарегистрирован в Минюсте России 16.06.2021 № 63885) // СПС «КонсультантПлюс».

⁹ Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 29 сентября 2022 г. по делу № 88-19316/2022, 2-463/2021 // СПС «КонсультантПлюс»; Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 3 марта 2020 г. по делу № 88-1086/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁰ Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 7 июня 2022 г. по делу № 88-12671/2022 // СПС «КонсультантПлюс».

¹¹ Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 16 июня 2022 г. № 88-14211/2022 // СПС «КонсультантПлюс».

¹² Тололаева Н.В. Соотношение некоторых оснований недействительности сделки // Судья. 2015. № 10 (58). С. 32.

законодатель считает, что именно такой подход не допускает произвольного вмешательства кого-либо в частные дела и обеспечивает стабильность гражданского оборота.

Между тем очевидно, что последний не основан на точном соблюдении закона и в сочетании с действующим механизмом раздела общего имущества не гарантирует всесторонней защиты прав граждан. Усугубляет ситуацию тот факт, что вопрос о признании сделки по отчуждению совместного нажитого недвижимого имущества, совершенной без требуемого согласия, недействительной в основном ставится после расторжения брака. При этом следует учесть, что на правоотношения бывших супругов ст. 35 СК РФ уже не распространяется. К ним применяются положения ГК РФ.

Согласно статье 253 ГК РФ каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения всех участников. Совершенная одним из участников совместной собственности сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по требованию остальных участников по мотивам отсутствия у участника, совершившего сделку, необходимых полномочий.

Таким образом, если на момент заключения оспариваемого договора отчуждения совместно нажитым недвижимым имуществом брак был прекращен, то получение нотариального согласия теперь уже бывшего супруга не требуется. При этом законом определено, что такая сделка может быть признана недействительной, но только если будет доказано, что другая сторона знала или заведомо должна была знать об отсутствии полномочий на отчуждение.

О недобросовестности стороны по сделке могут свидетельствовать обстоятельства, подтверждающие, что он знал или при проявлении разумной осмотрительности должен был знать о приобретении имущества у лица, не имевшего права его отчуждать. Так, государственная регистрация прав на недвижимое имущество — это юридический акт, которым признаются и подтверждаются возникновение, изменение, переход, прекращение права определенного лица на недвижимое имущество или ограничение такого права и обременение недвижимого имущества. Следовательно, по смыслу гражданского законодательства добросовестность участника гражданского оборота, полагающегося при приобретении недвижимого имущества на данные Единого го-

сударственного реестра недвижимости (далее по тексту — ЕГРН), предполагается. Поэтому сторона сделки будет признаваться добросовестной, если она совершит разумные и осмотрительные действия, свидетельствующие об ознакомлении со сведениями из ЕГРН, из которых последует подтверждение права собственности лица, отчуждающего недвижимое имущество, отсутствие обременения, в том числе правами пользования лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением, а также произведет непосредственный осмотр недвижимости. Например, материалами дела установлено, что покупатель является добросовестной стороной, так как при его должной осмотрительности и разумности, совершая сделку купли-продажи, он не мог установить, что покупаемая квартира приобретена в период брака. Во-первых, профессия истца не располагала знаниями, позволяющими установить необходимые сведения. Во-вторых, перед покупкой квартиры истец проверил на сайте судов информацию о разделе имущества между бывшими супругами и такой информации не обнаружил¹³. На аналогичном подходе основан вывод суда, по которому, напротив, покупатель был признан недобросовестным участником, несмотря на предъявление удостоверенного нотариусом заявления о том, что продавец не имеет супруга, который имел бы право общей совместной собственности. Доводы стороны о том, что он является добросовестным покупателем, поскольку при приобретении квартиры он полагался на сведения о собственнике жилого помещения из ЕГРН, судом были отклонены как несостоятельные. Суд отметил, что покупатель является адвокатом, и знал, что в спорной квартире зарегистрирован бывший супруг. Кроме этого, при должной разумности и осмотрительности, совершая сделку, мог установить, что покупаемая квартира приобретена в период брака, в том числе путем проверки данной информации на официальном портале судов общей юрисдикции¹⁴.

В свою очередь, суды отмечают, что бывший супруг как сособственник общего совместно-го имущества, сведений о котором не имеется в ЕГРН, будучи заинтересованным в сохранении за собой права на общее имущество супругов, должен сам предпринимать меры по контролю за ним и в том числе, когда это отвечает интересам, совершать действия, направленные на своевремен-

¹³ Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 21 июля 2022 г. по делу № 88-16223/2022 // СПС «Консультант Плюс».

¹⁴ Там же.

ный раздел данного имущества. Например, предпринять действия, направленные на внесение указания о нем как о сособственнике в запись о регистрации права собственности на входящее в совместную собственность имущество¹⁵. При отсутствии же таких действий с его стороны недопустимо возложение неблагоприятных последствий сделки, совершенной без его согласия, на добросовестного участника гражданского оборота, полагавшегося на сведения указанного реестра и ставшего собственником имущества¹⁶.

Таким образом, ст. 35 СК РФ, регулируя отношения лиц только на период их брака, устанавливает необходимость получения согласия супруга на распоряжение совместно нажитым имуществом. Отсутствие последнего не лишает возможности произвести регистрацию перехода права собственности по сделке на совместно нажитое недвижимое имущество к новому собственнику, но делает возможным признать ее недействительной. К правоотношениям же с участием бывших супругов применяется ст. 253 ГК РФ. Она не говорит о необходимости получения согласия. Вместе с этим устанавливает, что совершенная одним из участников совместной собственности сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной, но только если будет доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об отсутствии правомочий на отчуждение.

К сожалению, приходится констатировать, что такой подход не придает стабильности гражданскому обороту. Он не направлен на укрепление законности, а, напротив, предоставляет возможность нарушать права. Расчет на добросовест-

ность участников гражданского оборота в столь сложных экономических условиях и при слабом правовом просвещении не может быть основополагающим критерием. Тем более что подобного рода споры возникают спустя длительный период с момента отчуждения совместно нажитого имущества, так как между участниками нередко существуют хорошие отношения, не требующие раздела имущества. И только спустя годы, в связи с ухудшением последних или возникновением различного рода финансовых трудностей, предпринимаются соответствующие действия. Например, по одному из дел истец заявил, что он случайно узнал о смене собственника. На протяжении всего времени он беспрепятственно пользовался помещением и, лишь обратившись за получением выписки из ЕГРН в 2019 г., узнал, что собственником помещения значится его дочь¹⁷. По другому делу суд признал, что о нарушенном праве истец узнал после того, как была произведена замена замков в квартире, в результате чего он был лишен доступа к жилому помещению¹⁸. Однако в таких случаях закономерно выявляется невозможность возмещения стоимости отчужденного имущества ввиду траты вырученных денежных средств, отсутствия доходов или иных сбережений. Например, материалами дела было установлено, что по договору купли-продажи ответчик произвел отчуждение совместно нажитого в браке жилого дома вместе с земельным участком. При этом, исследуя материалы дела, суд апелляционной инстанции указал на невозможность приведения сторон по сделке в первоначальное положение ввиду того, что полученные денежные средства израсходованы¹⁹.

¹⁵ Постановление Конституционного Суда РФ от 13 июля 2021 г. № 35-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина Е.В. Мокеева» // СЗ РФ. 2021. № 29. Ст. 5753.

¹⁶ Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 18 января 2022 г. по делу № 88-2597/2022 // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁷ Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 22 июня 2021 г. № 88-12877/2021 // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁸ Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 9 июня 2022 г. по делу № 88-13241/2022 // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁹ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 6 сентября 2016 г. № 18-КГ16-97 // СПС «КонсультантПлюс».

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Сделки. Решения собраний. Представительство и доверенность. Сроки. Исковая давность. Постатейный комментарий к главам 9–12 / под редакцией П.В. Крашенинникова. Москва : Статут, 2013. 270 с.
2. Тололаева Н.В. Соотношение некоторых оснований недействительности сделки / Н.В. Тололаева // Судья. 2015. № 10 (58). С. 32–40.