

Серда Алина Александровна магистрант НИУ «БелГУ» направление подготовки 40.04.01 Юриспруденция, программа «Гражданское право, семейное право, международное частное право»

Проблемы института общей совместной собственности супругов в контексте совершения сделок с третьими лицами

Весьма известной проблемой в сфере института общей совместной собственности супругов является учёт интересов третьих лиц при заключении сделок с супругами.

Достаточно серьёзно критикуются положения ст. 35 СК РФ, в частности п. 3. Основной посыл такой критики заключается в том, что добросовестный приобретатель общего имущества супругов находится в уязвимом положении, если второй супруг не предоставил согласия на заключение сделки, например, в отношении недвижимого имущества. Заметим, что в более ранней редакции СК РФ в п. 3 ст. 35 речь шла только о том, что порок формы согласия (то есть отсутствие его нотариального заверения) влёт за собой возможность признание сделки недействительной. Поэтому на тот момент интересы добросовестного приобретателя по п. 2 ст. 35 СК РФ (в силу того, что приобретается имущество, регистрация права на которое не требуется) защищены, а в рамках п. 3 ст. 35 СК РФ (где приобретается имущество, права на которые подлежат государственной регистрации) – нет. Одним из ярких критиков содержания обозначенной нормы был Бевзенко Р.С.¹ В 2016 году коллегия по гражданским делам ВС РФ вынесла определение №18-КГ16-97², в соответствии которым сделка между супругом и покупателем была признана недействительной. Суть дела

¹Бевзенко Р. С. Сделка с супружеским имуществом без согласия другого супруга // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 11. С. 124.

²Определение Верховного суда Российской Федерации от 06.09.2016 г. по делу №18-КГ16-97 // Электронная справочная Верховного суда РФ.

заклучалась в том, что один из супругов заверил контрагента в том, что он не состоит с кем-либо в брачных отношениях, а недвижимость находится в его собственности, в дальнейшем же супруга оспорила данную сделку. Бевзенко Р.С., Карапетов А.Г. отмечали, что подобное решение исключает полностью интересы добросовестного приобретателя, хотя при этом логичнее перенести бремя несения последствий на супругов, поскольку справедливее, чтобы риск недобросовестности одного из супругов нёс, соответственно, другой супруг (в силу особенностей их отношений)¹. Также Бевзенко Р.С. отмечает, что подобная практика существенно затрудняет гражданский оборот, поскольку при приобретении недвижимости возрастает риск существования «скрытого собственника»². Автор утверждает, что в гражданском законодательстве относительно вопросов, связанных с добросовестными приобретателями имущества, в своей сущности действует принцип меньшего зла. Например, в ст. 302 ГК РФ отмечается, что собственник вещи может требовать её возврата от добросовестного приобретателя тогда, когда она была, например, украдена. Но этот же собственник не может требовать возврата тогда, когда его вещь была им же передана третьему лицу, которое в последствии эту вещь незаконно продала. В первом случае собственник нарушителя не знал, поэтому не может нести какие-либо риски, связанные с противоправным поведением субъекта. Во втором случае, собственником так или иначе, но было предоставлено доверие третьему лицу, которое в последствие его нарушило³ (и подобная концепция прослеживается, по словам автора, в институте представительства, корпоративном праве, ст. 173. 1 ГК РФ и так далее). Такая позиция критикуется Пьянковой А.Ф., полагающей, что в некоторых ситуациях супруг физически не может с постоянной частотой «верифицировать

¹Пьянкова А. Ф. Новые правила оспаривания сделок по распоряжению супружеским имуществом: в поисках баланса интересов // Пермский юридический альманах. 2023. №. 6. С. 285.

²Бевзенко Р. С. Сделка с супружеским имуществом без согласия другого супруга // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 11. С. 125.

³Бевзенко Р. С. Сделка с супружеским имуществом без согласия другого супруга // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 11. С. 126.

добросовестность» второго супруга¹. Взамен автор предложила урегулировать баланс интересов при помощи изменения законодательства, связанного с порядком регистрации недвижимости². Однако подобное решение проблемы к настоящему моменту стало ещё более нереалистичным, поскольку с 2023 года следует тенденция на сокрытие ряда данных из Росреестра (так, теперь третьим лицам недоступна информация о собственниках недвижимости)³. Пьянкова А.Ф. не является единственным правоведам, который выступает за публичность реестра, его потенциальная эффективность в достижении баланса интересов как добросовестного приобретателя, так и третьих лиц, отмечалась Чесноковым А.А.⁴. С 2017 года планировался запуск реестра записей актов гражданского состояния, который так же мог поспособствовать решению проблемы, но как верно предвосхитил Бевзенко Р.С., у третьих лиц нет возможности получить из него информацию о браке контрагентов⁵. Также в 2021 году было вынесено Постановление Конституционного суда РФ № 35-П⁶. Церковников М.А. отмечал важность указанного постановления, поскольку в нём отчётливо прослеживается негативный характер скрытой собственности супругов⁷. Заметим, что в 2022 году положение п. 3 ст. 35 СК РФ было улучшено. Так, в п. 3 ст. 35 СК РФ была сделана отсылка на ст. 173.1 ГК РФ, в рамках которой речь идёт о признании сделки недействительной в случае, если не было предоставлено согласие определённого субъекта на совершение сделки (если такое согласие

¹Пьянкова А. Ф. Новые правила оспаривания сделок по распоряжению супружеским имуществом: в поисках баланса интересов // Пермский юридический альманах. 2023. №. 6. С. 285.

²Пьянкова А. Ф. Новые правила оспаривания сделок по распоряжению супружеским имуществом: в поисках баланса интересов // Пермский юридический альманах. 2023. №. 6. С. 287.

³О внесении изменений в Федеральный закон о персональных данных: Федеральный закон от 14.07.2022 г. № 266-ФЗ // Российская газета. 2022. № 156-157.

⁴Чесноков, А. А. Публичность имущественного реестра как гарантия безопасности добросовестного приобретателя // Юридическая наука и практика: Вестник Нижегородской академии МВД России. 2019. № 3(47). С. 176.

⁵Бевзенко Р. С. Сделка с супружеским имуществом без согласия другого супруга // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 11. С. 127.

⁶Постановление Конституционного суда РФ от 13.07.2021 № 35-П по делу о проверке конституционности пункта 1 ст. 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина Е.В. Мокеева // Собрание законодательства РФ. 2021. № 29. Ст. 5753

⁷Церковников М.А.: принцип внесения против супружеской недобросовестности // <https://www.pgplaw.ru/analytics-and-brochures/articles-comments-interviews/printsip-vneseniya-protiv-supruzheskoy-nedobrosovestnosti/>

является необходимым). Теперь п. 3 ст. 35 СК РФ сформулирована иначе: отсутствие нотариального согласия супруга на совершение сделки является основанием для признания её недействительной по правилам ст. 173. 1 ГК РФ. То есть законодателем был воспринят тот правовой подход, который озвучивался Бевзенко Р.С. другими авторитетными юристами.

Интересно, что в рамках того же законопроекта, в котором была введена новая редакция п. 3 ст. 35 СК РФ, предлагалось изменить содержание п. 3 ст. 42 закона, касающегося регистрации недвижимости. Предполагалось, что регистрация общей совместной собственности будет осуществляться не только по заявлению супруга, но и по инициативе регистрирующего органа (автоматическая регистрация)¹. Однако в окончательном варианте текста закона указанного нововведения уже не было. При этом представляется, что данная новелла бы в любом случае не улучшила положение добросовестного приобретателя в связи с ограничением доступа третьих лиц к полным данным, находящимся в реестре. Также в п. 109 Приказа Росреестра от 2021 года № П/0241 (далее – приказ) отмечается, что регистрации подлежат права одновременно двух супругов. В этом же приказе были уточнены некоторые аспекты регистрации прав совместной собственности, которые могли бы эффективно использоваться при наличии дополнительных изменений в законодательстве. При этом Гранат М.А. отмечает, что в его практике даже на момент 2022 года были случаи, когда в реестре была указана неактуальная информация². Представляется, что в данном случае в п. 109 приказа речь идёт о порядке регистрации права собственников, когда направлено волеизъявление одного из супругов о регистрации данного права.

¹Пьянкова А.Ф. Перспективы правового регулирования имущественных отношений супругов // *Ex jure*. 2022. №. 4. С. 110.

²Гранат М.А.: есть ли противоречия в позициях высших судов России по вопросу согласия супруга на сделку с недвижимостью? // https://granatmaxim.ru/stati-i-video/est_li_protivorechiya_v_pozitsiyakh_vysshih_sudov_rossii_po_voprosu_soglasiya_supruga_na_sdelku_s/

Проблема нынешней редакции п. 3 ст. 35 СК РФ в том, что она не устраняет недостатки защиты интересов добросовестного приобретателя полностью. Представляется, что обозначенное нововведение применимо к случаям, когда супруг-контрагент подделывает документ, который свидетельствует о предоставлении согласия другого супруга на совершение сделки. Примечательно, что нотариально заверенное согласие второго супруга является, нашему мнению, излишеством, которое не изменяет существенно положение дел. Считаем, что в рамках п. 3 ст. 35 СК РФ необходимо отойти от возможности получения опосредованного согласия от другого супруга (то есть нотариально заверенного согласия). Целесообразнее в п. 3 ст. 35 СК РФ обязать второго супруга предоставлять своё согласие на заключение сделки непосредственно контрагенту в письменном виде (то есть согласие должно быть предоставлено именно вторым супругом, а не опосредованно через первого супруга). При этом остаётся неясным, почему ст. 35 СК РФ было сформулирована именно таким образом, поскольку речь идёт о знании контрагентом наличия или отсутствия действительного согласия супруга на совершение сделки, а не о том, что контрагент должен был знать, что на имущество распространяется законный имущественный режим. В связи с чем нельзя сказать, что, во-первых, интересы добросовестного приобретателя были защищены в полной мере, а, во-вторых, не был найден качественный компромисс между интересами супругов и добросовестного приобретателя. На наш взгляд, обозначенная проблема должна решаться всё же с учётом интересов обеих сторон. В целом видится два пути решения указанной проблемы (с таким результатом, где баланс интересов, по нашему мнению, будет соблюден).

Первый путь можно назвать «реестровым» – это то, о чём упоминали Гонгало Б.М.¹ Чесноков А.А., Пьянкова А. Ф. и другие юристы (в том числе это относится к концепции автоматической регистрации прав общей

¹Гонгало, Б. М. Семейное законодательство: проблемы и перспективы // Пермский юридический альманах. 2018. № 1. С. 192.

совместной собственности, которая предлагалась к закреплению в законодательстве). Данный путь привлекателен тем, что он применяется тогда, когда негативные события ещё не наступили («Ex-ante»). Такой путь предполагает возвращение возможности ознакомления с полными данными из ЕГРН о правах третьих лиц. Представляется, что п. 3 ст. 35 СК РФ должна находиться практически в той же редакции что и сейчас, за исключением двух моментов. Во-первых, для признания сделки недействительной необходимо, чтобы контрагент знал или должен был знать о том, что имущество, в отношении которого заключается сделка, находится в общей совместной собственности супругов. Во-вторых, второй супруг должен предоставлять согласие непосредственно «из рук в руки» контрагенту.

Второй путь радикален, он заключается в полной отмене режима совместной собственности в законодательстве. Однако представляется, что подобное решение не является целесообразным в контексте лишь только отдельно взятой правовой проблемы. Данный путь также, в сущности, является «Ex-ante», поскольку устраняется предпосылка правовой проблемы в целом.

Таким образом, содержание п. 3 ст. 35 СК РФ не позволяет полностью исключить потенциальные проблемы, которые могут возникнуть в результате недобросовестности одного из супругов. Относительно недавно реализованные изменения в СК РФ не позволяют соблюсти баланс интересов между добросовестным контрагентом и вторым супругом. Во многом причина этого заключается в том, что готовящиеся изменения в семейное законодательство (законопроект № 835938-7), были существенно урезаны, в результате чего был утрачен ряд важных нововведений¹, в том числе это касается автоматической регистрации прав совместной собственности супругов.

¹О внесении изменений в Семейный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 14.07.2022 № 310-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2022. № 29 (часть III). Ст. 5277.

Литература:

1. Постановление Конституционного суда РФ от 13.07.2021 № 35-П по делу о проверке конституционности пункта 1 ст. 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина Е.В. Мокеева // Собрание законодательства РФ. 2021. № 29. Ст. 5753
 2. Определение Верховного суда Российской Федерации от 06.09.2016 г. по делу №18-КГ16-97 // Электронная справочная Верховного суда РФ.
 3. Бевзенко Р. С. Сделка с супружеским имуществом без согласия другого супруга // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 11. С. 127.
 4. Гонгало, Б. М. Семейное законодательство: проблемы и перспективы // Пермский юридический альманах. 2018. № 1. С. 192.
 5. Пьянкова А. Ф. Новые правила оспаривания сделок по распоряжению супружеским имуществом: в поисках баланса интересов // Пермский юридический альманах. 2023. №. 6. С. 285.
- О внесении изменений в Федеральный закон о персональных данных: Федеральный закон от 14.07.2022 г. № 266-ФЗ // Российская газета. 2022. № 156-157.
6. Чесноков, А. А. Публичность имущественного реестра как гарантия безопасности добросовестного приобретателя // Юридическая наука и практика: Вестник Нижегородской академии МВД России. 2019. № 3(47). С. 176.
 7. Церковников М.А.: принцип внесения против супружеской недобросовестности // <https://www.pgplaw.ru/analytics-and-brochures/articles-comments-interviews/printsip-vneseniya-protiv-supruzheskoj-nedobrosovestnosti/>
 8. Гранат М.А.: есть ли противоречия в позициях высших судов России по вопросу согласия супруга на сделку с недвижимостью? // https://granatmaxim.ru/stativideo/est_li_protivorechiya_v_pozitsiyakh_vysshih_sudov_rossii_po_voprosu_soglasiya_supruga_na_sdelku_s/