

Проблема пользования и распоряжения недвижимостью, находящейся в совместной собственности супругов

У.А. Омарова¹, З.Ш. Ибрагимова²

^{1,2} Дагестанский государственный университет, г. Махачкала, Российская Федерация

¹ umaomarova@mail.ru

² zuleikha.ibr@mail.ru

Аннотация. В статье рассматриваются особенности правового режима недвижимого имущества, находящегося в общей совместной собственности супругов, вызывающего проблемы в правоприменительной практике. Как следствие, отечественная судебная практика имеет самые разные решения по аналогичным делам. Анализ законодательства, статистических данных и судебной практики демонстрирует отсутствие единых принципов разрешения судебных споров между супругами при распоряжении одним из них объектами недвижимости, в том числе земельными участками. В статье представлены наиболее актуальные проблемы, связанные с осуществлением прав супругов, решение которых необходимо для обеспечения защиты прав и законных интересов супругов.

Ключевые слова: объекты недвижимого имущества земельный участок совместная собственность супругов, распоряжение совместно нажитым имуществом

Для цитирования: Омарова У.А., Ибрагимова З.Ш. Проблема пользования и распоряжения недвижимостью, находящейся в совместной собственности супругов // Юридический вестник ДГУ. 2023. Т. 48, № 4 (68). С. 128–131. DOI: 10.21779/2224-0241-2023-48-4-128-131

Original article

The problem of use and disposal of real estate jointly owned by spouses

Ummupazil A. Omarova¹, Zuleikha Sh. Ibragimova²

^{1,2} Dagestan State University, Makhachkala, Russian Federation

¹ umaomarova@mail.ru

² zuleikha.ibr@mail.ru

Abstract. The article discusses the main problems of the legal status of real estate jointly owned by the spouses. Incorrect interpretation of the rules of law, conflict in the norms of family and land law puts before the courts a large block of circumstances to be established at their discretion. As a result, domestic judicial practice has a variety of decisions in similar cases. Analysis of legislation, statistics and judicial practice demonstrates the lack of unified principles for resolving legal disputes between spouses in the disposal of one of them with real estate, including land plots. The article presents the most pressing problems related to the exercise of the rights of spouses, the solution of which is necessary to ensure the protection of the rights and legitimate interests of spouses.

Key words: real estate objects land plot joint property of spouses, disposal of jointly acquired property

For citation: Omarova U.A., Ibragimova Z.Sh. The problem of use and disposal of real estate jointly owned by spouses. *Yuridicheskii vestnik DGU = Law Herald of DSU*, 2023, vol. 48, no. 4 (68), pp. 128–131. DOI: 10.21779/2224-0241-2023-48-4-128-131. (In Russ.).

В современном российском семейном законодательстве для имущества супругов установлен режим общей совместной собственности, имеющей ряд особенностей.

Согласно статье 34 Семейного кодекса Российской Федерации имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. Право на общее имущество супругов принадлежит также супругу, который в период брака осуществлял ведение домашнего хозяйства, уход за детьми или по другим уважительным причинам не имел самостоятельного дохода.

Порядок владения, пользования и распоряжения совместно нажитым имуществом супругов

регулируется не только нормами семейного законодательства (статья 35), но и нормами Гражданского кодекса Российской Федерации (статья 253).

Институт совместной собственности супругов предполагает отсутствие долей в ней на имущество каждого из супругов. Супруги должны пользоваться и распоряжаться совместной нажитым имуществом сообща и по взаимному согласию. Как только в имуществе появляется доля, совместная собственность прекращает действовать, хотя, по мнению А.В. Мыскина, «некие потенциальные доли в совместной собственности все же присутствуют» [3, с. 34].

В свою очередь, как полагает профессор М.В. Антокольская, общая совместная собствен-

ность представляет собой «режим ограниченной общности или общности приобретений, поскольку общим становится только имущество, приобретенное супругами в период брака» [1, с. 336], в связи с чем сама специфика семейных правоотношений не предполагает наличия доли в имуществе. Связано это и с ведением совместно общего хозяйства с целью приобретения материальных благ не отдельным супругом, а семьей в целом.

Таким образом, можно сказать, что общая совместная собственность супругов, с одной стороны, представляет определенный специфичный режим собственности, предполагающий совместной владение, пользование и распоряжение, а с другой – общую совместную собственность можно представить как имущественную массу, приобретенную супругами в период брака, которая не может быть поделена на определенные части или доли.

Большая часть спорных вопросов при исследовании института общей совместной собственности супругов зачастую связана с объектами недвижимого имущества, в виду их большей ценности и значимости.

Действующее гражданское законодательство РФ определяет недвижимое имущество как объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (статья 130 ГК РФ).

Законодателем установлен специальный правовой режим для регулирования правоотношений с недвижимостью, в том числе с земельными участками. Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 8.1 ГК РФ).

Достаточно широко на практике распространено фактическое приобретение объектов недвижимости без надлежащей его регистрации, что в случае раздела имущества приводит к нарушению баланса прав и законных интересов супругов [5, с. 388].

Нередко встречаются ситуации, когда в семье один из супругов распоряжается общим семейным имуществом как своим собственным. Например, продает недвижимость, чтобы использовать полученные денежные средства в своих целях, или избавляется от нее в преддверие развода, чтобы обогатиться за счет совместно нажитого имущества. Затем такие недобросовестные супруги предлагают в ходе бракоразводного процесса разделить оставшееся имущество поровну.

О таких фактах свидетельствует не всегда единообразная судебная практика. Для примера рассмотрим решение Советского районного суда г. Махачкалы от 18 июля 2023 г. по делу № 2-135/2023¹.

Так, один из супругов (истец) обратился в суд с исковым заявлением ко второму супругу (ответчику) в котором просил признать земельный участок совместно нажитым, а также признать не-

действительным договор купли-продажи, заключенный ответчиком с третьим лицом. Основанием для оспаривания сделки выступило отсутствие нотариально удостоверенного согласия истицы на распоряжение совместно нажитым имуществом.

Указанное недвижимое имущество было приобретено супругами в период брака, а, следовательно, является общим имуществом супругов.

В судебном процессе суд установил, что стороны приобрели спорный земельный участок на общие денежные средства в период брака, вследствие чего стороны имеют равные права на введение, пользование и распоряжение данным земельным участком. Решением суда права супруга были восстановлены, а сделка признана недействительной.

В то же время решением Сарапульского районного суда Удмуртской Республики от 16 июля 2020 года было отказано в удовлетворении исковых требований бывшей супруги о признании недействительным договор дарения, исключении записи о регистрации и аннулировании права приобретателя дома, приобретенного в период брака². В ходе рассмотрения дела судом было установлено, что жилой дом является объектом совместно нажитого имущества, в связи с чем для распоряжения им требовалось нотариально заверенное согласие супруги. Однако, стороной истца не представлено достаточных достоверных доказательств того, что другая сторона сделки (Б.И.Р.) знала или заведомо должна была знать о несогласии другого супруга (Б.М.Л.) на совершение данной сделки.

Данным решением не только не были восстановлены права супруги, но и грубо нарушены правила статьи 35 СК РФ, предоставляющей супругу право на оспаривание незаконной сделки вне зависимости от добросовестности приобретателя.

Наличие противоположных решений по аналогичным спорам свидетельствует о необходимости установления дополнительных гарантий при приобретении и распоряжении объектами совместной собственности супругов.

Законом предусмотрена обязательная государственная регистрация, а также необходимость получения нотариально удостоверенного согласия одного из супругов на распоряжение общей совместной собственностью на распоряжение, что связано с особой важностью защиты объектов недвижимости. Сторона, руководствуясь презумпцией согласия супруга, может распорядиться имуществом в личных интересах.

Как следствие, это позволяет «недобросовестному» супругу пользоваться в своих целях выявленной в законе коллизией, нарушая права не только другого супруга, но и добросовестного приобретателя. Положения закона должны защищать обе стороны: как добросовестного супруга, так и покупателя, действующего с должной мерой предусмотрительности при приобретении объекта недвижимости, так как риск оспаривания сделки весьма велик.

¹ Решение Советского районного суда г. Махачкалы от 18 июля 2023 г. по делу № 2-135/2023. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/2p16wsDQuXrU/> (дата обращения: 16.08.2023).

² Решение Сарапульского районного суда Удмуртской Республики от 16 июля 2020 года по делу №2-21/2020. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/EiqESWvudWgP/> (дата обращения: 15.10.2023).

Так, решением Чунского районного суда Иркутской области от 8 сентября 2020 года по делу №2-513/2020 были удовлетворены требования А.А. Белоусова к Т.В. Белоусовой о признании сделок в отношении жилого помещения недействительными, применении последствий недействительности сделок. Суд, изучив все обстоятельства, материалы дела, установил, что распоряжение недвижимым имуществом, нажитым в период брака, требовало получения нотариально заверенного согласия супруга¹.

В связи с этим встает вопрос, как именно добросовестный приобретатель должен был узнать о том, что приобретаемое недвижимое имущество находится в совместной собственности супругов. Юристы при сопровождении сделок по приобретению объектов недвижимости требуют предоставления актуальной выписки из Единого государственного реестра недвижимости и сделок с ним для выявления обременений. Однако ни в каких документах, выписках и справках не отражается информация о нахождении имущества в совместной собственности супругов.

Незнание своих прав может в будущем поставить как одного из супругов, так и добросовестного приобретателя в затруднительное положение, что требует выработки предложений в указанной сфере.

Говоря о разделе недвижимого имущества при разводе супругов, следует особо выделить земельные участки как объекты недвижимого имущества.

По общему правилу, земельный участок — делимая вещь (ст. 1182 ГК РФ), но если его раздел приводит к нарушению закона, то этот конкретный участок земли переходит в категорию неделимой вещи [4, с. 39].

Так, согласно ст. 11.2 ЗК РФ из одного земельного участка могут быть образованы два и более земельных участков (в зависимости от площади и количества собственников), если новообразованные участки будут соответствовать ряду требований закона.

Минимальные и максимальные размеры участков устанавливаются правовыми нормами регионального законодательства и могут различаться в зависимости от субъекта РФ. При разделе земельного участка самым важным показателем будет именно минимальная величина, поскольку при разделе земельного участка в натуре доля каждого из супругов не может быть менее минимально возможной величины в конкретном регионе [2, с. 16].

Помимо этого, участки должны соответствовать и другим правилам (например, иметь отдельный подъезд, доступ к землям общего пользования, не иметь спорных объектов недвижимости и т.д.). Земельный участок, находящийся в аренде, не может быть поделен.

Несмотря на предусмотренное законодателем право супруга на долю в совместно нажитом имуществе независимо от того, на чье имя зарегистрировано

спорное имущество, права супругов нарушаются в результате неправомерного распоряжения одним из супругов совместно нажитого имущества.

Согласно определению Верховного Суда Российской Федерации от 24 июня 2016 г. по делу № А67-928/201² Департаменту по управлению государственной собственностью Томской области в рамках рассмотрения дела в суде первой и апелляционной инстанции было отказано Управлению Росреестра по Томской области в государственной регистрации договора аренды земельного участка, так как не было получено согласия на совершение данной сделки от супруги одного из арендаторов.

Верховный Суд отменил судебные акты первой, апелляционной и кассационной инстанций, ссылаясь на то, что при заключении договора аренды распоряжения общим имуществом не происходит, а, следовательно, и получения нотариально заверенного согласия супруги не требуется.

Следовательно, неопределенным остаётся вопрос о защите прав супруга, который не давал согласия на передачу объекта в аренду. Несогласный супруг по факту лишён возможности пользоваться данным имуществом и, по сути, ущемлён в своих правах, а именно в правомочии владения и пользования совместной собственностью. Полагаем, что имеется необходимость в раскрытии способов защиты прав супруга, не дававшего согласия на совершение подобной сделки, не только в случаях распоряжения общим имуществом, но и пользования им.

Таким образом, несмотря на явное присутствие нормативного регулирования, нормы права не всегда интерпретируются однозначно, что создает возможности для различных толкований. Это приводит к коллизиям и неопределенности в судебной практике, что требует устранения противоречий в законодательстве и в правоприменительной практике.

Важно уделять особое внимание обеспечению защиты прав и законных интересов супругов, учитывая сложность дел, связанных с вопросами осуществления права общей совместной собственности.

Решение данной проблемы видится в комплексном подходе, включающем как более детальную проработку положений законодательства о пользовании и распоряжении совместно нажитым недвижимым имуществом супругами, так и включение в обязанность должностных лиц, нотариусов, оказывающих юридическую помощь гражданам, дополнительно разъяснять о рисках и последствиях при владении, пользовании и распоряжении недвижимым имуществом, нажитым в период брака.

Несмотря на то, что в обязанности нотариуса³ входит оказание содействия физическим и юридиче-

¹ Решение Чунского районного суда Иркутской области от 8 сентября 2020 года по делу №2-513/2020. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/7LSCJVT8PLHj/> (дата обращения: 12.08.2023).

² Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 24.06.2016 по делу № 304-КГ16-369, А67-928/2015 URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-erkhovnogo-suda-rf-ot-24062016-po-delu-n-304-kg16-369-a67-9282015/> (дата обращения: 26.09.2023).

³ Основы законодательства Российской Федерации о нотариате: утв. ВС РФ 11 февр. 1993 г. № 4462-1) (ред. от 24 июля 2023 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

ским лицам в осуществлении их прав и защите законных интересов, разъяснение прав и обязанностей, предупреждение о последствиях совершаемых нотариальных действий с тем, чтобы юридическая неосведомленность не могла быть использована ими во вред, анализ дел в судах показывает, что супруги зачастую не знают о последствиях оформления имущества на имя одного из них.

Считаем необходимым усилить информационную составляющую и роль нотариусов, регистрирующих деятельность органов при совершении

и регистрации сделок с объектами недвижимости, предупреждать граждан о возможных рисках, связанных с распоряжением имуществом, находящимся в совместной собственности. Именно нотариусы, по нашему мнению, обладают необходимыми ресурсами для надлежащей проверки соблюдения законности при заключении сделки.

Это будет способствовать устранению правовой неопределенности и повысит уровень справедливости в практике судов в данной сфере.

Список источников

1. Антокольская М.В. Семейное право: учебник. 2-е изд., перераб. и доп. Москва: Юрист, 2002. 336 с.
2. Колоколова О.Н. Недвижимое имущество бывших супругов: правовые и организационные проблемы его раздела // Правовые вопросы недвижимости. 2018. № 1. С. 16–19.
3. Мыскин А.В. Общая собственность на жилые помещения: теория гражданского права и практика Верховного Суда РФ. М.: Статут, 2018. С. 34.
4. Романова И.Н. Особенности раздела имущества супругов по действующему законодательству // Вестник Московского университета им. С.Ю. Витте. Сер. 2: Юридические науки. 2017. № 2 (11). С. 31–39.
5. Славянская А.С. Гражданско-правовые основания приобретения права собственности на земельные участки в России и Франции // Юность науки: сборник студенческих научных статей / под ред. Н.И. Архиповой, редколл.: Е.В. Зенкина [и др.]. Москва: Российский государственный гуманитарный университет, 2022. С. 388.

References

1. Antokol'skaya M.V. *Semeinoe pravo* [Family law:] u textbook. 2nd edition, reprint. and add., Moscow, Yurist Publ., 2002, 336 p. (in Russ.).
2. Kolokolova O.N. *Nedvizhimoe imushchestvo byvshikh suprugov: pravovye i organizatsionnye problemy ego razдела* [Real estate of former spouses: legal and organizational problems of its division], *Pravovye voprosy nedvizhimosti* [Legal issues of real estate], 2018, no. 1, pp. 16–19. (In Russ.).
3. Myskin A.V. *Obshchaya sobstvennost' na zhilye pomeshcheniya: teoriya grazhdanskogo prava i praktika Verkhovnogo Suda RF* [Common ownership of residential premises: theory of civil law and practice of the Supreme Court of the Russian Federation]. Moscow, Statut Publ., 2018, p. 34 (In Russ.).
4. Romanova I.N. *Osobennosti razдела imushchestva suprugov po deistvuyushchemu zakonodatel'stvu* [Features of the division of marital property under current legislation], *Vestnik Moskovskogo universiteta im. S. Yu. Vitte* [Bulletin of the S.Y. Witte Moscow University], 2017, no. 2 (11), pp. 31–39 (In Russ.).
5. Slavyanskaya A.S. *Grazhdansko-pravovye osnovaniya priobreteniya prava sobstvennosti na zemel'nye uchastki v Rossii i Frantsii* [Civil law grounds for the acquisition of ownership of land in Russia and France], *Yunost' nauki: sbornik studencheskikh nauchnykh statei* [Yunost nauki: collection of student scientific articles], ed. N.I. Arkhipovoi. Moscow, Rossiiskii gosudarstvennyi gumanitarnyi universitet Publ., 2022, pp. 388 (In Russ.).

Вклад авторов: все авторы сделали эквивалентный вклад в подготовку публикации. Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

Authors' contribution: All authors have made an equivalent contribution to the preparation of the publication. The authors declare that there is no conflict of interest.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРАХ

Омарова Умупазиль Авадзиевна, заведующая кафедрой гражданского права Юридического института Дагестанского государственного университета, доктор юридических наук, профессор, г. Махачкала, Российская Федерация. *E-mail: umaomarova@mail.ru*
Ибрагимова Зулехха Шамильевна, магистрант юридического института Дагестанского государственного университета, г. Махачкала, Российская Федерация. *E-mail: zuleikha.ibr@mail.ru*

Поступила в редакцию 28.10.2023 г.;
 одобрена после рецензирования 31.10.2023 г.;
 принята к публикации 06.11.2023 г.

INFORMATION ABOUT THE AUTHORS

Omarova Ummupazil Avadzievna, Head of the Department of Civil Law at the Law Institute of Dagestan State University, Doctor of Law, Professor, Makhachkala, Russian Federation. *E-mail: umaomarova@mail.ru*

Ibragimova Zuleikha Shamilyevna, Graduate student of the Law Institute of Dagestan State University, Makhachkala, Russian Federation. *E-mail: zuleikha.ibr@mail.ru*

Received 28.11.2023; approved after reviewing 31.10.2023; accepted for publication 06.11.2023.