**Сделки между супругами**

Пастухова С.О., адвокат

В последнее время участились обращения граждан и риэлторов, оказывающих содействие гражданам в приобретении/отчуждении жилых помещений, с жалобами на отказы Учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы в регистрации договоров по отчуждению недвижимого имущества, заключаемых между супругами.

На наш запрос о причинах отказа в регистрации Учреждение юстиции разъяснило следующее: «В случае, если имущество находится в общей совместной собственности супругов, передача такого недвижимого имущества одним супругом другому противоречит действующему законодательству, так как имущество продолжает считаться общей совместной собственностью супругов, а не индивидуальной собственностью одного супруга. Таким образом, в случае, если имущество приобретено супругом в период брака и отсутствует документ, подтверждающий изменение законного режима имущества супругов, то договор купли-продажи такого недвижимого имущества, где сторонами выступают супруги, не соответствует требованиям действующего законодательства (ст. 256 ГК РФ, гл. 7 СК РФ)».

На первый взгляд, семейное законодательство и гражданское законодательство, в части подлежащей применению к семейным правоотношениям, не содержит запрета на совершение сделок между супругами. Попробуем разобраться в сложившейся ситуации на основе комплексного анализа норм семейного и гражданского права, в части касающейся имущественных отношений супругов, связанных с их общей собственностью, и общих положений о сделках (договорах). 7 глава Семейного кодекса РФ, на которую ссылается в своем ответе регистрирующий орган, устанавливает законный режим имущества супругов - режим их совместной собственности. Законный режим имущества супругов действует, если брачным договором не установлено иное. Таким образом, в отсутствие соглашения супругов, изменяющего установленную презумпцию совместной собственности, имущество, нажитое супругами во время брака, признается их общим.

Основными критериями для отнесения нажитого супругами имущества к общему в ситуации, когда его приобретение/отчуждение осуществляет один из супругов, являются: период приобретения – в браке, средства приобретения – общие доходы супругов, основание приобретения – возмездные сделки. При этом возмездным признается договор, по которому сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей. Приобретение одним из супругов имущества порождает право собственности другого супруга на это имущество, независимо от того, кто из супругов участвовал в сделке по его приобретению/отчуждению или на имя кого из них оно оформлено. На общее имущество супруги приобретают равные права независимо от способа и активности участия того или иного супруга в формировании совместной собственности. Законный режим совместной собственности супругов закрепляет за каждым из них право на общее имущество в целом, т.к. совместная собственность – это собственность бездолевая. Доли участников общей совместной собственности устанавливаются лишь при решении вопроса об определении долей и разделе общего имущества, который влечет за собой прекращение совместной собственности.

Супруги, как участники совместной собственности, владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом по обоюдному согласию. При совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом предполагается, что он действует с согласия другого супруга. Для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. Безусловно, при совершении сделок между супругами, оформление согласия одного из них на сделку не требуется, поскольку оба сособственника участвуют в сделке.

Именно в участии обоих сособственников в сделке по передаче другу другу совместно принадлежащего им имущества кроется противоречие. Поскольку тот из супругов, на имя которого оформлено (согласно правоустанавливающим документам) совместное имущество супругов, фактически отчуждает другому супругу уже принадлежащую последнему часть (неопределенную долю) в этом имуществе. Однако законом предусмотрены договоры (соглашения), в которых супруги выступают сторонами как сособственники и решают вопрос о передаче друг другу (любому из них) принадлежащего им совместно(раздельно) имущества. Так, например, брачным договором супруги могут установить режим совместной, долевой или раздельной собственности на все имущество супругов, на его отдельные виды или на имущество каждого из супругов. Заключив соглашение о разделе общего имущества супругов, они могут перевести имущество, принадлежащее на праве совместной собственности, в долевую собственность или в личную собственность любого из них.

Выяснению подлежит вопрос какие именно сделки между супругами противоречат закону, в чем именно заключается несоответствие действующему законодательству? Рассмотрим на примере договора купли-продажи. По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену). Если супруг, на имя которого оформлено имущество, являющееся совместной собственностью супругов, продает его другому супругу, а последний уплачивает супругу-продавцу денежную сумму, сформированную в период брака за счет общих доходов супругов, то каждый из них соответственно становится сособственником полученных другой стороной в сделке недвижимого имущества и денег. Это происходит в силу действия законного режима имущества супругов. Супруг, отчуждающий общее имущество, становится сособственником возмездно приобретаемого по этой сделке другим супругом имущества. Следовательно, передаваемое по договору купли-продажи между супругами имущество остается их общим. Не происходит перехода права собственности от продавца к покупателю. Состав имущества супругов, каждого из них не меняется. Супруги остаются в том же положении, что и до заключения договора. Что не соответствует природе договора купли-продажи и требованиям гражданского законодательства, согласно которым при отчуждении собственником своего имущества другим лицам его право собственности прекращается, а у приобретателя по договору возникает.

Таким образом, рассматриваемая сделка не порождает правовых последствий, наступление которых желали вступающие в сделку лица, и которые определены законом для данной сделки. Единственным последствием рассматриваемой сделки будет только формальное изменение имени собственника недвижимого имущества в правоустанавливающих документах (с супруга-продавца на супруга-покупателя) и держателя денежных средств (с супруга-покупателя на супруга-продавца). Вышеизложенное позволяет признать позицию, занятую регистрирующим органом, обоснованной, однако, требующей уточнения.

Согласно семейному законодательству, общее имущество супругов, передаваемое одним из них другому супругу по договору купли-продажи «продолжает считаться общей совместной собственностью супругов» только в случае, если в качестве встречного предоставления по договору супруг-покупатель уплатит денежные средства, принадлежащие обоим супругам (т.е. если имущество приобретается за счет общих доходов супругов).

В противном случае, имущество из совместной собственности супругов перейдет в личную собственность супруга-покупателя, т.к. согласно постановлению Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.98 N 15 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака» не является общим совместным имущество, приобретенное хотя и во время брака, но на личные средства одного из супругов, принадлежавшие ему до вступления в брак. И, наоборот, имущество, принадлежащее одному из супругов, переданное по договору купли-продажи другому супругу за счет общих денежных средств супругов, перейдет из личной собственности супруга-продавца в общую собственность супругов.

По нашему мнению, договор купли-продажи, заключенный между супругами, по которому и предметом, и встречным предоставлением является общее имущество супругов, недействителен (ничтожен), т.к. не соответствует требованиям закона. При этом договор противоречит не семейному (как указывает Учреждение юстиции), а гражданскому законодательству РФ. По мнению Учреждения юстиции, «сделки, совершаемые между супругами, предметом которых является передача одним супругом в собственность другому супругу недвижимого имущества, возможны только в случае, если объект недвижимого имущества принадлежит на праве собственности одному из супругов».