

«17» ноября 2016 года

ОСПАРИВАНИЕ СДЕЛОК, ЗАКЛЮЧЕННЫХ С ЛИЦАМИ, НЕ СОСТОЯЩИМИ В БРАКЕ

Уважаемые Дамы и Господа,

Обращаем Ваше внимание на актуальную судебную практику, формирующую *довольно спорный и рискованный подход при оценке сделок в отношении имущества с лицами, заявляющими контрагенту о том, что они не состоят в зарегистрированном браке.*

Основной вывод: *никакие предоставленные продавцом документы, подтверждающие факт, что продавец не состоял в браке на момент совершения сделки, требующей получения нотариально удостоверенного согласия другого супруга, не препятствуют такому супругу (который на самом деле существует и чье нотариальное согласие не было получено) успешно оспорить такую сделку.*

Данный вывод раскрыт в Определении Верховного Суда РФ от 06 сентября 2016 года № 18-КГ16-97.

Суть спора:

- Покупатель приобрел жилой дом и земельный участок на основании договора купли-продажи у продавца, который в соответствии с публично доступными данными ЕГРП являлся собственником указанных объектов недвижимого имущества.
- Продавец **в подтверждение своего семейного статуса** предоставил покупателю следующие документы:
 - 1) **нотариальное заверенное заявление** о том, что он в зарегистрированном браке не состоит и не имеет супруги, которая имела бы право на общее имущество супругов в соответствии со ст. 34 СК РФ, а также
 - 2) **паспорт, в котором отсутствовали сведения о регистрации брака.**
- После совершения сделки купли-продажи права покупателя были зарегистрированы, выданы свидетельства.
- Впоследствии к покупателю был предъявлен иск супругой продавца о признании сделки недействительной и признании права собственности супруги на ½ долю жилого дома и земельного участка.

Позиция судов 1-3 инстанций:

- I. Суд первой инстанции, со ссылкой на положения ст. 34 СК РФ (о режиме совместно нажитого в период брака имущества) и 35 СК РФ (устанавливающей требование получения нотариально удостоверенного согласия супруга на распоряжение другим супругом имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации) удовлетворил требования супруги продавца и признал договор купли-продажи недействительным.
- II. Суд апелляционной инстанции, соглашаясь, что проданное продавцом имущество является совместной собственностью и супруга не давала своего согласия на его отчуждение, тем не менее исходил из п. 3 ст. 253 ГК РФ и п. 2 ст. 35 СК РФ, которые возлагают на истца обязанность доказать недобросовестность покупателя (то есть

доказать, что покупатель знал или должен был знать о том, что имущество находится в совместной собственности и имеется возражение другого супруга), отменил решение суда 1-ой инстанции и отказал в признании сделки недействительной.

Кроме того, суд апелляционной инстанции указал на невозможность приведения сторон по сделке в первоначальное положение, ввиду того, что денежные средства, полученные продавцом по сделке от покупателя, израсходованы, в связи с чем удовлетворение требований истца-супруга ставит покупателя в крайне неблагоприятное положение.

III. Судебная коллегия по гражданским делам ВС РФ отменила постановление суда апелляционной инстанции и оставила в силе решение суда 1-ой инстанции со ссылкой на следующее:

Правила ст. 253 ГК РФ, требующие доказать недобросовестность контрагента по оспариваемой сделке, в соответствии с п. 4 данной статьи применяются постольку, поскольку для отдельных видов совместной собственности Гражданским Кодексом или другими законами не установлено иное. Иное как раз установлено в п. 3 ст. 35 СК РФ, требующем получения нотариально удостоверенного согласия другого супруга, в частности, при распоряжении имуществом, права на которые подлежат государственной регистрации. В противном случае обманутый супруг имеет право требовать признания сделки недействительной без доказывания недобросовестности контрагента по сделке.

Реестр записей актов гражданского состояния («ЗАГС»):

Важной информацией применительно к рассматриваемой проблеме является отсутствие в РФ единого реестра ЗАГС. Записи актов гражданского состояния ведутся локально и, например, для восстановления свидетельства о регистрации акта гражданского состояния, следует обращаться в орган исполнительной власти, в котором хранится второй экземпляр ЗАГС¹. Соответственно, на текущем этапе невозможно получить документ (справку) о несостоянии в браке от государственных или муниципальных органов, такая справка может лишь подтверждать отсутствие записей в конкретной книге ЗАГС.

Отметим, что в соответствии с ФЗ от 23 июня 2016 года № 219-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об актах гражданского состояния» с 01 января 2018 года в России появится единый государственный реестр записей актов гражданского состояния, который в электронной форме будет содержать сведения о государственной регистрации актов гражданского состояния, в том числе сведения о регистрации актов гражданского состояния, совершенных за пределами РФ.

При этом, необходимо учитывать, что:

- перевод в электронную форму книг государственной регистрации актов гражданского состояния (актовых книг) должен быть завершен не позднее 31 декабря 2019 года.
- сведения из реестра, согласно текущей редакции закона, будут предоставляться только определенным органам государственной власти, а не любому третьему лицу. Возможности использования сведений из реестра для устранения указанных выше рисков, пока не ясны.

¹ Федеральный закон от 15.11.1997 N 143-ФЗ "Об актах гражданского состояния"

Выводы:

- Устоявшаяся на рынке практика подтверждения отсутствия брака посредством нотариально удостоверенного заявления продавца (и копии паспорта) поставлена под сомнение, такое заявление в случае его ложности не будет иметь существенного значения при рассмотрении спора, т.к. не влияет на право супруга оспаривать сделки.
- Презумпция действия продавца с согласия другого супруга к таким сделкам не применима (ст. 35 СК РФ).
- К согласиям супругов в таких сделках не применимы общие правила ст. 173.1 и 253 ГК РФ, требующие для оспаривания знание другой стороны о необходимости получения согласия.
- В РФ отсутствует возможность получения официальных сведений о записях актов гражданского состояния, единый реестр ЗАГС должен быть сформирован к 2020 году.

С учетом позиции ВС РФ и до введения общедоступного единого государственного реестра записей актов гражданского состояния можно рекомендовать в спорных ситуациях предусматривать дополнительные гарантии для покупателя, в том числе страхование титула, обеспечение обязательств по сделке.

Надеемся, предоставленная информация окажется для Вас полезной.

Если кто-то из Ваших коллег также хотел бы получать наши информационные письма, пожалуйста, направьте нам его электронный адрес в ответ на это сообщение. Если Вы хотите больше узнать о нашей Практике Недвижимости, пожалуйста, сообщите об этом в ответном письме – мы будем рады направить Вам наши материалы.

В случае возникновения вопросов, пожалуйста, свяжитесь с Партнером АЛРУД **Андреем Жарским** (andrey.zharskiy@alrud.com).

С уважением,

Юридическая фирма АЛРУД

Примечание: Обращаем Ваше внимание на то, что вся информация была взята из открытых источников. Автор данного письма не несет ответственность за последствия, возникшие в результате принятия решений на основе данной информации.