

20.10.2016  
Рубрика: Власть

# Не муж и не собственник

Текст: Наталья Козлова

Российская газета - Федеральный выпуск №7105 (237)

<https://rg.ru/2016/10/19/vs-sdelki-s-nedvizhimostiu-posle-razvoda-ne-podpadaiut-pod-semejnyj-kodeks.html>

## ВС растолковал, как продавать недвижимость бывших супругов

**Любопытное решение вынесла Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда РФ по спору бывших супругов из Хакасии.**

Предметом судебных разбирательств стал участок земли, который супруги когда-то купили будучи в браке и оформили на жену. Спустя годы семья распалась, и участок остался одному из них. Точнее - истцу. Причем женщина оставила себе землю, просто так - без надлежащих оформлений. Спустя годы ненужный участок был ею продан. Но бывший супруг, узнав о сделке по продаже, потребовал свою долю от выручки, сославшись на то, что участок - совместно нажитое в браке имущество и подлежит разделу пополам. Местные суды с таким требованием согласились, а вот Верховный суд РФ - нет. Он сказал, что правило - дележ совместно нажитого в браке имущества - в этом случае не работает. И объяснил, почему.

Разобранная Верховным судом коллизия может оказаться полезной многим гражданам, которые оказались в схожей ситуации. Дело в том, раздел совместно нажитого имущества после развода - тема не просто болезненная. Она весьма сложная. С одной стороны, правила раздела прописаны в Семейном кодексе вроде бы весьма подробно, но, с другой - именно дележ имущества вызывает постоянные вопросы даже у грамотных судей.

Ценность этого разъяснения Верховного суда в том, что суд обосновал, с какого момента имущество бывшего супруга перестает считаться таковым и становится имуществом сособственника, которое подчиняться совсем другим законам.

Итак, гражданин пришел в суд с иском, в котором была просьба. Точнее, список просьб: признать совместно нажитым имуществом участок земли, признать договор купли-продажи этой земли недействительным и разделить участок между ним и бывшей супругой, а также признать право собственности на его часть участка.

В суде истец рассказал, что прожили они с бывшей супругой в браке с 1998 года до 2008-го. А в 2001 году купили участок в деревне. Оформлен он был на жену. После развода женщина уехала, а участок оставила ему в пользование. Спустя пять лет после развода бывшая супруга, которая по документам была собственником земли, продала участок. Истец судьям сказал, что согласия на продажу не давал, а участок надо разделить между ним и бывшей, так как земля куплена в браке.

Районный суд согласился с такими доводами. Верховный суд Республики Хакасия с таким решением согласился.

В Верховный суд РФ отправилась новая собственница, у которой участок отняли. Там пришли к выводу, что местные суды рассмотрели этот иск неправильно.

Верховный суд напомнил, что Семейный кодекс (статья 2) регулирует личные имущественные и неимущественные отношения между членами семьи, супругами, родителями и детьми. То есть семейное законодательство занимается, в частности, имущественными отношениями между членами семьи. Но семейное законодательство не регулирует отношения, которые возникают между "участниками гражданского оборота, не относящимися к членам семьи". Суд напомнил - брак супругов был прекращен в 2008 году. А договор купли-продажи земли датирован 2013 годом. То есть когда гражданка продавала участок, ни о какой семье речи уже не было. Поэтому к этой сделке не применим Семейный кодекс. После развода экс-супруги приобрели статус участников совместной собственности, и их взаимоотношения должен регулировать Гражданский кодекс.

В Гражданском кодексе (статья 253) расписан порядок распоряжения имуществом, находящимся в совместной собственности. И там сказано следующее: такое распоряжение идет по согласию всех участников, независимо от того, кем из них совершается сделка. По этой статье выходит, что каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по

распоряжению общим имуществом. Если такая сделка не устраивает остальных участников, то они могут потребовать признать ее недействительной.

Это означает, что в нашем случае суды должны были выяснить, имелись ли у того, кто продал участок, полномочия распоряжаться общим имуществом. А еще суды должны были выяснить, насколько вторая сторона была осведомлена о будущей сделке. Оба этих обстоятельства Верховный суд назвал существенными для правильного разрешения спора. Но местный суд оба этих обстоятельства вообще не рассматривал. А ведь в деле есть показания бывшей жены, что экс-супруг знал о ее намерении продать землю. Непонятно, почему этот довод не проверялся, а был просто отвергнут потому, что отсутствовало нотариально удостоверенное согласие истца на продажу участка.

Кстати, о таком согласии. Верховный суд напомнил - по 35-й статье Семейного кодекса получение одним из супругов нотариально удостоверенного согласия при сделке по распоряжению недвижимостью другим супругом не касается отношений, которые возникают между "иными участниками гражданского оборота, к которым относятся бывшие супруги". Ведь на момент заключения сделки по продаже участка брак был уже прекращен, так что согласия от второй бывшей половины на сделку уже не требовалось.

Признание подобной сделки недействительной, напомнил Верховный суд, может быть удовлетворено только в случае, если получится доказать, что вторая сторона о сделке знала или должна была знать об отсутствии полномочий у другого участника на совершение сделки. Этого местные суды не учли. А доводы несчастной покупательницы, что она не знала и не могла знать, что участок спорный и у продавца нет полномочий его продавать, местные суды вообще проигнорировали.

По Гражданскому кодексу (статья 167), при признании недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все, что получила. Если нельзя вернуть в натуре, то возвращают деньгами. Местные суды, признав сделку незаконной, словом не обмолвились о покупательнице участка и ее правах. Верховный суд РФ подчеркнул - местные суды не обратили внимание и не проверили утверждения покупательницы о том, что она провела "неотделимые улучшения" купленного участка, которые сильно увеличили его стоимость. Дело Верховный суд велел пересмотреть заново.