

НОТАРИУС

2

2007

Учредители: Федеральная нотариальная палата; Московская городская
нотариальная палата; региональные нотариальные
палаты; Нотариальная палата Республики
Беларусь; Издательская группа
«ЮРИСТ»

Издается
при участии
Ассоциации
юристов России

НАУЧНО-
ПРАКТИЧЕСКОЕ
И ИНФОРМАЦИОННОЕ
ИЗДАНИЕ. Зарегистрировано
в Комитете РФ по печати.
Reg. № 014352 Издаётся один раз
в два месяца

Редакционный совет:

Буксман А.Э., Тихенко А.И.,
Гонгадо Б.М., д.ю.н.,
Гончарова Н.В., Клячин Е.Н.,
Лесницкая Л.Ф., к.ю.н.,
Попова Н.Ю., к.ю.н.,
Прохоров М.В., к.ю.н.,
Самойлов А.С., д.ю.н.,
Сазонова М.И., Чельшев В.Б.,
Черемных Г.Г., д.ю.н.,
Ярков В.В., д.ю.н.,
Ярошенко К.Б., д.ю.н.

Редакционная коллегия:

Тоцкий Н.Н., Вергасова Р.И.,
Виноградова Р.И., Гриб В.В.,
Лупаина О.В., Сафонов А.В.,
Цымбаренко А.Г.

Главный редактор

Тоцкий Н.Н., к.ю.н.

Зам. главного редактора

Певницкий С.Г., к.ю.н.

Главный редактор ИГ «Юрист»

Гриб В.В., к.ю.н.

Заместители главного редактора

ИГ «Юрист»:

Платонова О.Ф.,
Трунцевский Ю.В., Фоков А.П.

Ответственный редактор

ИГ «Юрист»

Замышляев Д.В.

Отдел подписки и розницы

Лебедева Ю.В.

Т./ф.: (495) 953-91-20

Отдел рекламы

Цыпленкова О.И.

Тел. (495) 953-91-08

Адрес редакции:

125057, Москва, а/я 15

Тел.: (495) 953-91-08

E-mail: avtor@ibb.ru; notary@ibb.ru

www.lawinfo.ru

Формат 60x90/8. Печать офсетная.

Усл.печ.л.—6,0. Тираж 4000 экз.

Цена свободная.

Подписка по России:

Каталог «Роспечать» — инд. 72082,

Объединенный каталог — инд. 86886,
а также через www.gazety.ru.

Отпечатано в ООО «Национальная
полиграфическая группа».

Тел. (4842) 70-03-37

В номере:

ВСЕРОССИЙСКАЯ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ «НОТАРИАТ, ГОСУДАРСТВЕННАЯ ВЛАСТЬ И ГРАЖДАНСКОЕ ОБЩЕСТВО: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ»

Клячин Е.Н. Конституционная гарантия каждого на получение
квалифицированной юридической помощи невозможна без более
полного использования потенциала нотариата 2

Степашин С.В. У юристов России есть достаточно поводов
для широкого профессионального объединения 6

Яковлев В.Ф. Давайте объединим усилия... 8

НОТАРИАТ И СТРАХОВАНИЕ

Тимофеев В.В. Страхование профессиональной ответственности
нотариусов 10

ЗАЩИТА ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ

Кархалев Д.Н. Реституция и виндикация в гражданском праве 11

ОТДЕЛЬНЫЕ ВИДЫ ДОГОВОРОВ

Накушнова Е.В. Особенности правового регулирования
договоров возмездного оказания услуг 13

Ершов О.Г. Договор участия в долевом строительстве
в системе гражданско-правовых договоров 17

НАСЛЕДСТВЕННОЕ ПРАВО

Ковалева Е.В. Особенности права пользования жилым помещением,
предоставленным по завещательному отказу, и основания его
возникновения 24

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Шахкелдов Ф.Г. Договор залога транспортного средства
в обеспечение кредитного договора: проблемы применения
и тенденции совершенствования 29

СДЕЛКИ В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ

Емельянова К.И. Сделки с пороками 31

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

Шпак А.Н. Земельный участок как объект гражданско-правовой
сделки 37

СОБСТВЕННОСТЬ В СЕМЕЙНОМ ПРАВЕ

Ходыров П.М. Правоотношения собственности бывших супругов ... 40

ИСТОРИЯ НОТАРИАТА

Кодинцев А.Я. Управление системой советского нотариата
накануне Великой Отечественной войны 45

ПРАКТИЧЕСКАЯ ЮРИСПРУДЕНЦИЯ

Певницкий С.Г. Некоторые проблемы юридической техники
в договорных отношениях 47

Полная или частичная перепечатка материалов, опубликованных
в журнале «Нотариус», допускается только с письменного разрешения
редакции. При перепечатке ссылка на журнал «Нотариус» обязательна.



ПЕРЕСВЕТ
ГРУПП

ГРУППА КОМПАНИЙ

Недвижимость Москвы и Подмосковья

покупка, продажа, обмен, ипотека, аренда

789-8888

www.peresvet.ru

ка, «описание земель, входящих в его состав» [6, с. 16]. Для индивидуализации земельного участка, подлежащего отчуждению, а также для совершения действий по государственной регистрации к договору прилагается план границ земельного участка.

Правильным, на наш взгляд, является распространение правил определения объекта сделки, не только на договоры купли-продажи, но и иные, предусмотренные законодательством.

Подводя итог изложенному, отметим следующее. Земельный участок имеет двойственный характер, являясь объектом гражданских прав, он одновременно является объектом природного происхождения. Поэтому правовое регулирование сделок с земельными участками носит комплексный характер со стороны отраслей земельного и гражданского права.

Исходя из естественного характера происхождения и степени хозяйственной, экологической значимости земельного участка, гражданско-правовые сделки, в основании которых находится земельный участок, следует обособить в отдельную группу. Нормы, применимые для регулирования сделок, в том числе сделок с недвижимостью, должны быть конкретизированы применительно к сделкам, объектом которых является земля.

Объектные особенности сделок с землей вытекают из ограничений оборотоспособности земельных участков и регламентации действий по отношению к распоряжению им.

Характеристика земельного участка как предмета сделок подлежит законодательному закреплению в интересах сторон при индивидуализации земельного участка и в интересах государства для целей контроля и учета земельных участков со стороны государственных органов.

Шняк А.Н.

Литература

1. Чигир В.Ф. Сделки / В.Ф. Чигир // Гражданское право: Учебник для студентов по специальностям «Правоведение» и «Экон. право» вузов: в 2 ч. Ч. 1 / Т.В. Авдеева, С.М. Ананич, В.Н. Годунов [и др.]; под общ. ред. В.Ф. Чигира. Минск, 2000. Гл. 12.
2. Брагинский, М.И. Сделки: понятие, виды и формы (комментарий к новому ГК РФ) / М.И. Брагинский. М.: АО центр деловой информации еженедельника Экономика и жизнь, 1995.
3. Ерофеев Б.В. Правовое регулирование сделок с землей / Б.В. Ерофеев // Земельное право России: Учебник для высших юридических учебных заведений / Б.В. Ерофеев. 5-е изд., испр. и доп. М., 2001. Гл. 7.
4. Галиновская Е.А. Граждане, юридические лица и оборот земельных участков / Е.А. Галиновская // Земля и право. Пособие для российских землевладельцев / С.А. Боголюбов [и др.]; отв. ред. С.А. Боголюбов. М., 1997. Гл. 11.
5. Крассов О.И. Правовое регулирование оборота земельных участков / О.И. Крассов // Право частной собственности на землю / О.И. Крассов. М, 2000. Гл. 4.
6. Чернов А.В. Сделки с земельными участками в Республике Беларусь: Лекция для студентов специальностей 1-56 01 01 — землеустройство, 1-24 01 02 — правоведение / А.В. Чернов, Н.А. Казакевич. Горки: БГСХА, 2003.
7. Эйриян Г. Об общих требованиях, предъявляемых к сделкам с земельными участками / Г. Эйриян // Хозяйство и право. 2004. № 9.
8. Сыродоев Н.А. Земля как объект гражданского оборота / Н.А. Сыродоев // Государство и право. 2003. № 8.
9. Станкевич Н.Г. Сделки с недвижимостью граждан: квартира, дача, земельный участок, гараж / Н.Г. Станкевич. Минск: Амалфея, 2002.
10. Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью в России / И.Т. Балабанов. М.: Финансы и статистика, 1996.
11. Станкевич Н.Г. Раздел земельных участков и определение порядка владения (пользования) ими / Н.Г. Станкевич // Право Беларуси. 2003. № 21.

Правоотношения собственности бывших супругов

Семейный кодекс РФ упоминает бывших супругов только в статьях, посвященных алиментным обязательствам (гл. 14). Вопрос о правовом режиме имущества бывших супругов прямо законом не разрешен. По-видимому, законодатель считает данный вопрос совершенно ясным, а ответ на него — очевидным. Конечно же вновь приобретаемое бывшими супругами имущество уже не становится их общей собственностью. Что же касается нажитого во время брака имущества, то согласно распространенной точке зрения бывшие супруги продолжают сохранять на него право общей совместной собственности¹. При этом «предельный срок, в течение которого общая совместная собственность может существовать после расторжения брака, законом не установлен. В принципе она может существовать до тех пор, пока не пре-

кратится вследствие смерти одного из супругов или гибели вещи»².

Существует мнение о том, что после расторжения брака имущество бывших супругов становится общей долевой собственностью. Рассуждения здесь таковы: «...поскольку совместная собственность может возникать только в случаях, предусмотренных законом, одним из которых является наличие брачных отношений, при утрате правообладателями совместной собственности статуса супругов их общее имущество не может сохранять статус совместной собственности. Однако общая собственность продолжает иметь место, при этом в соответствии с п. 3 ст. 244 ГК она может являться только долевой»³. Вряд ли с такой позицией можно согласиться. Для преобразования права общей совместной собственности в общую долевую собственность необхо-

дим определенный юридический факт: соглашение сосособственников или решение суда (п. 5 ст. 244 ГК РФ). Гражданское и семейное законодательство не называет изменение семейно-правового статуса сосособственников основанием прекращения права общей совместной собственности.

На наш взгляд, после расторжения брака правовой режим общей совместной собственности не может определяться ст. 35 СК РФ, которая рассчитана именно на супругов, но не на бывших супругов. Игнорирование буквального толкования положений ст. 35 СК РФ нельзя признать обоснованным. Как уже отмечалось, Семейный кодекс РФ разграничивает супругов и бывших супругов (гл. 14). Поэтому если бы законодатель пожелал распространить правила ст. 35 СК РФ на бывших супругов, то он бы прямо указал на них в тексте статьи. Следует также обратить внимание на название гл. 7 СК РФ («Законный режим имущества супругов»), которое прямо указывает на распространение норм этой главы только на отношения собственности, в которых участвуют супруги. Кстати сказать, изложенное выше толкование ст. 35 СК РФ часто поддерживается нотариальной и судебной практикой⁴.

Некоторые авторы, отрицая возможность применения ст. 35 СК РФ, в то же время высказывают следующую точку зрения: «...поскольку брак прекратился, перестает действовать презумпция, согласно которой один супруг распоряжается общим имуществом с согласия другого. Именно по той причине, что брак прекратился, один супруг не вправе совершать сделки по поводу общего имущества без явно выраженного (нотариально удостоверенного) согласия другого супруга»⁵. Таким образом, предлагается особый порядок распоряжения общей совместной собственностью, который не соответствует действующему законодательству.

Многие авторы считают, что при осуществлении владения, пользования и распоряжения общим имуществом бывшие супруги должны руководствоваться ст. 35 СК РФ, «поскольку факт приобретения имущества на совместные нажитые в период брака средства имеет явно более существенное значение, чем факт расторжения брака»⁶. При этом буквальное толкование текста ст. 35 СК РФ, в которой говорится о супругах (но не о бывших супругах), объявляется ошибочным⁷.

В подтверждение необходимости распространительного толкования слов «супруг» и «супруги» указывается на то, что ст. 38 и 39 Семейного кодекса РФ хотя и говорят только о супругах, но, очевидно, имеют в виду также и бывших супругов⁸. Действительно, на практике вопрос о разделе общего имущества часто поднимают уже разведенные (то есть бывшие) супруги, и буквальное толкование норм ст. 38 и 39 СК РФ сделало бы невозможным разрешение соответствующих споров. Дело, однако, в том, что распространительное толкование правовых норм не может применяться произвольно, исключительно с целью подвести те или иные общественные отношения под соответствующее правовое регулирование. «Термин «распространительное толкование» не означает, что тот, кто применяет за-

кон, распространяет соответствующую норму на отношения, ею не предусмотренные. В данном случае действие нормы охватывает такие случаи, которые хотя и не подходят под ее буквальный текст вследствие неудачной редакции, но по смыслу данной нормы ею охватываются»⁹. В связи с этим становится понятным, почему нормы ст. 38 и 39 СК РФ в части слов «супруг» и «супруги» должны толковаться распространительно, ибо по смыслу указанных норм и мысли законодателя для раздела имущества не имеет никакого значения, кто осуществляет такой раздел — супруги или бывшие супруги. Изложенные в указанных статьях правила не обусловлены настоящим семейно-правовым статусом сосособственников, а предопределены исключительно происхождением разделяемой собственности как совместно нажитого имущества. То, что в нормах о разделе общего имущества законодатель под супругами имел в виду также и бывших супругов, подтверждается п. 7 ст. 38 СК РФ, в котором бывших супругов законодатель именует «супругами, брак которых расторгнут».

Каков же смысл и назначение норм ст. 35 СК РФ, устанавливающих порядок владения, пользования и распоряжения совместной собственностью? В литературе правильно отмечается, что «основанием возникновения общности супружеского имущества является совокупность юридических фактов — факта состояния в зарегистрированном браке и факта наличия семейных отношений»¹⁰. Именно поэтому приобретаемое бывшими супругами после расторжения брака имущество уже не становится их совместной собственностью, а имущество, нажитое каждым из супругов хотя и в период брака, но после распада семьи, может быть признано раздельной собственностью каждого из них (п. 4 ст. 38 СК РФ). В связи с этим вполне объяснимо и закрепление презумпции согласия другого супруга при распоряжении общим супружеским имуществом (п. 2 ст. 35 СК РФ). Законодатель в этом случае исходит из отношений в семье, основанных на взаимном доверии и общности супружеских интересов¹¹. Вступая в договорные отношения с тем, кто состоит в браке, вполне естественно предполагать, что он согласовал свои действия со своим супругом, иными словами, исходить из того, что в распорядительной сделке одного супруга имеется волеизъявление другого супруга¹². Исключение сделано для распоряжения недвижимостью (п. 3 ст. 35 СК РФ), однако и здесь нормативное правило учитывает лично-доверительные отношения супругов-сосособственников, объявляя сделку, совершенную без согласия другого супруга, все-таки не ничтожной, а оспоримой (абз. 2 п. 3 ст. 35 СК РФ).

Таким образом, правила ст. 35 СК РФ обусловлены прежде всего семейно-правовым статусом сосособственников, то есть их нахождением в зарегистрированном браке. В связи с этим используемое в указанной статье слово «супруг» должно толковаться буквально: формулируя правовую норму, законодатель стремился создать правило, учитывающее не столько факт приобретения имущества в период брака, сколько состояние сосособственников в браке.

Распространительное же толкование в данном случае явно не соответствует духу закона и мысли законодателя, что совершенно недопустимо, ибо, как правильно отмечено М.И. Брагинским, «распространительное толкование не должно противоречить существу самой нормы»¹³.

Приведенные соображения могут вызвать возражения, связанные с тем, что владение, пользование и распоряжение некоторым имуществом не подчиняются правилам ст. 35 СК РФ, даже если указанные правомочия реализуются супругами. Речь идет, например, о добрачном имуществе, имуществе, приобретенном одним из супругов по безвозмездным сделкам, вещах индивидуального пользования (ст. 36, 37 СК РФ). Однако следует иметь в виду, что в последних случаях речь идет не о совместной собственности, а об имуществе, являющемся в силу прямого указания закона личной собственностью конкретного супруга. Поэтому здесь в принципе не требуется учитывать волю другого супруга как субъекта, не являющегося собственником вещи.

Итак, ст. 35 СК РФ распространяется только на супругов, но не на бывших супругов. Причем, установив порядок владения, пользования и распоряжения общим имуществом супругов, законодатель не сформулировал специальные правила распоряжения имуществом бывшими супругами. В связи с этим нам не остается ничего иного, как применять положения ст. 253 ГК РФ. Именно эта статья устанавливает общие правила реализации права совместной собственности, которые применяются постольку, поскольку для отдельных видов совместной собственности законом не установлено иное. Согласно п. 2 ст. 253 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом. Каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения всех участников (п. 3 ст. 253 ГК РФ). Указанное правило касается и распоряжения недвижимым имуществом.

Вряд ли указанное решение вопроса можно считать удовлетворительным. Расторжение брака свидетельствует о том, что семья распалась, и отношения между бывшими супругами уже не могут провозглашаться построенными «на чувствах взаимной любви и уважения, взаимопомощи и ответственности перед семьей все ее членов» (абз. 2 п. 1 ст. 1 СК РФ)¹⁴. Очевидно, что семейное законодательство должно учитывать данное обстоятельство при установлении порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом бывших супругов и, по крайней мере, не закреплять презумпцию согласия сособственника на совершение сделок по распоряжению общим имуществом¹⁵.

В связи с этим, на наш взгляд, в части владения, пользования и распоряжения общим имуществом бывшие супруги не должны отличаться от участников долевой собственности. При установлении порядка владения, пользования и распоряжения для

долевой собственности законодатель исходит из разнонаправленности интересов сособственников, игнорируя какие бы то ни было личные взаимоотношения между ними. Отсюда — отказ от презумпции согласия отдельных сособственников и закрепление правила, обеспечивающего защиту интересов каждого из долевых собственников: распоряжение общим имуществом (и движимым, и недвижимым) возможно исключительно по согласию всех сособственников (п. 1 ст. 246 ГК РФ). Сделка, совершенная с нарушением указанного правила, является ничтожной (ст. 168 ГК РФ).

Почему для бывших супругов как сособственников должно существовать иное правило? Какими отличиями бывших супругов, например, от наследников-сособственников могут предопределяться различные правила владения, пользования и распоряжения общим имуществом? На наш взгляд, таких отличий нет. Существует, правда, специфика раздела общего имущества, обусловленная различными факторами. Например, одной из особенностей раздела имущества бывших супругов является возможность суда отступить от равенства долей (ст. 38 СК РФ). А для раздела общего имущества наследников — правила о преимущественных правах (ст. 1168, 1169 ГК РФ). Но, заметим, наличие последних особенностей отнюдь не ставит под сомнение действие общих правил ГК РФ о порядке владения, пользования и распоряжения общим имуществом (ст. 246, 247, 250 ГК РФ).

В литературе предложено законодательно закрепить трансформацию права общей совместной собственности в право общей долевой собственности в случае расторжения брака. Таким образом, распоряжение общим имуществом бывшими супругами будет осуществляться по правилам распоряжения долевой собственностью, в соответствии с которыми распоряжение имуществом осуществляется по соглашению всех ее участников (ст. 246 ГК РФ)¹⁶. Данное предложение высказывалось ранее и нами¹⁷. При этом, однако, признавалось необходимым увязать определение долей в праве собственности с положениями ст. 39 СК РФ, разрешающими суду отступить от равенства долей супругов. М.Н. Бронникова и Н.М. Савельева также предлагают позволить бывшему супругу «привести доказательства, например, о том, что другой супруг не получал доходы по неуважительным причинам или расходовал общее имущество супругов в ущерб интересам семьи, а следовательно, отступить от равенства долей»¹⁸.

Тем не менее при таком подходе появляется ряд трудноразрешимых вопросов, связанных с тем, что правила о долевой собственности позволят бывшим супругам распоряжаться долями в праве общей собственности. Могут ли, например, сособственники после отчуждения доли требовать пересмотра размера долей, а при разрешении спора о разделе имущества ссылаться на те обстоятельства, которые позволяют суду отступить от принципа равенства долей? Если разрешить изменение размеров долей и после отчуждения доли, то тогда крайне неблагоприятным может оказаться положение добросовестного приобретателя доли, который не может

быть осведомлен о перипетиях семейной жизни бывшего сособственника. Если же такое изменение недопустимо, то тогда недобросовестный супруг может использовать отчуждение доли с целью избежать применения правила п. 2 ст. 39 СК РФ.

На наш взгляд, наиболее предпочтительным было бы установление особого правового режима общей совместной собственности бывших супругов с закреплением правила, аналогичного тому, которое содержится в п. 1 ст. 246 ГК РФ. Так, гл. 16 Гражданского кодекса РФ может быть дополнена статьей следующего содержания:

«Статья 256.1 Распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности бывших супругов

Распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности бывших супругов, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Для совершения одним из бывших супругов сделки по распоряжению недвижимостью возможно получение нотариально удостоверенного согласия другого бывшего супруга».

Следует заметить, что несоблюдение правил распоряжения общим имуществом должно приводить не к оспоримости, а к ничтожности соответствующих сделок (ст. 168 ГК РФ).

Конечно же предлагаемая конструкция не сможет исключить случаев незаконного отчуждения одним из бывших супругов вещей, составляющих общую собственность. Причем не только движимых, но и тех недвижимых вещей, право собственности на которые в свое время было зарегистрировано только на одного из бывших супругов. Однако точно такое же опасение может быть отнесено к несогласованному с сособственником отчуждению любого движимого имущества, находящегося в общей долевой собственности, а также недвижимости, находящейся в общей совместной собственности, поскольку факт состояния отчуждателя в браке может быть сокрыт от регистрирующего органа¹⁹.

Тем не менее предложенная конструкция позволит избежать тех проблем, которые бы неизбежно сопровождали долевую собственность бывших супругов. Кроме того, отсутствие возможности распорядиться долей в праве собственности, присущей праву общей долевой собственности, будет стимулировать бывших супругов к разделу общего имущества²⁰.

В этой связи хотелось бы присоединиться к высказанному в литературе мнению, что исчисление срока исковой давности по общим правилам применительно к требованиям о разделе общего супружеского имущества не является оправданным²¹. Это дает возможность сохранения режима общности имущества в течение длительного времени после прекращения самого брака, тогда как режим совместной собственности установлен для супругов — лиц, состоящих в браке и живущих одной семьей. В литературе предлагается установить, что требование о разделе общего имущества может быть предъявлено только в течение трех лет с момента расторжения брака, а не с момента, когда бывший супруг узнал о нарушении своего имущественного права. Сокращенный срок исковой давности отве-

чал бы интересам добросовестных приобретателей, способствовал бы стабильности, устойчивости гражданского оборота, исключая предъявление бывшим супругом притязаний на имущество через много лет после развода²². Кроме того, чем более продолжительным является отрезок времени между расторжением брака и разделом имущества бывших супругов, тем сложнее представление доказательств и сохранение самого имущества²³.

Учитывая приведенные соображения, возможно, стоит подумать о введении временных пределов существования самого права общей совместной собственности бывших супругов. Такое предложение уже высказывалось в литературе. Так, по мнению Т.В. Красновой, общая совместная собственность бывших супругов должна существовать «не более трех лет с момента прекращения брака»²⁴. Представляется, что такой срок обеспечил бы определенный переходный период от семейно-правового режима общей собственности к общегражданскому режиму общей долевой собственности. В данный период бывшие супруги при желании могут защитить свои имущественные интересы путем раздела общего имущества в соответствии со ст. 38 и 39 СК РФ. По истечении же данного срока возможно было бы объявить общую собственность супругов долевой с подчинением ее общему гражданско-правовому режиму (ст. 246—252 ГК РФ). При этом уже не следует предусматривать право сособственников на изменение размера долей.

Указанное нововведение может быть реализовано дополнением ст. 256 ГК РФ пунктом следующего содержания:

«5. По истечении трех лет со дня расторжения брака на общее имущество бывших супругов устанавливается долевая собственность этих лиц. При этом доли участников долевой собственности считаются равными».

Предлагаемые дополнения гражданского и семейного законодательства потребуют изменения нормативных актов, регламентирующих деятельность органов государственной регистрации сделок с недвижимостью (в частности, Методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных Приказом Министерства юстиции РФ от 1 июля 2002 г. № 184 и Инструкции о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения, утвержденной Приказом Министерства юстиции РФ от 6 августа 2001 г. № 233). Так, если по истечении трех лет после расторжения брака один из бывших супругов решит распорядиться долей в праве общей долевой собственности, он должен будет представить свидетельство о расторжении брака, а также документы, подтверждающие соблюдение преимущественного права покупки доли другого бывшего супруга.

*Ходырев П.М.,
Удмуртский государственный университет,
г. Ижевск, старший преподаватель
кафедры гражданского права*

- ¹ Многие авторы даже не пытаются специально обосновать данный вывод, считая, по-видимому, его вполне очевидным (см., например: Чесфранова Е.А. Сделки, заключаемые между супругами // Юрист. 2005. № 1).
- ² Гражданское право. Учебник. Часть третья / Под ред. А.П. Сергеева и Ю.К. Толстого. М., 1998. С. 296. См. также: Белов В.А. Право общей собственности // Законодательство. 2002. № 11. С. 29; Слепакова А.В. Правоотношения собственности супругов. М., 2005. С. 197.
- ³ Артемьева Н.В. Совместная собственность супругов: актуальные вопросы правового регулирования и практика применения // Бюллетень нотариальной практики. 2003. № 6.
- ⁴ См., например: Определение Верховного Суда РФ по делу № 12-В04-8 от 14 января 2005 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2005. № 9; Определение Верховного Суда РФ по делу № 4-В05-49 от 17 января 2006 г. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». См. также решения судов, приведенные в статье: Мананников О.В. Права на имущество бывших супругов // Бюллетень нотариальной практики. 2004. № 3.
- ⁵ Реутов С.И. Правовые особенности удостоверения согласия супруга при совершении сделок // Бюллетень нотариальной практики. 2002. № 1.
- ⁶ Настольная книга нотариуса. В 2 томах. Том 1. 2-е изд., испр. и доп. / Б.М. Гонгало, Т.И. Зайцева, П.В. Крашенинников, Е.Ю. Юшкова, В.В. Ялков. М.: Волтерс Клувер, 2004.
- ⁷ См.: Краснова Т.В. Общая совместная собственность бывших супругов // Актуальные проблемы частного правового регулирования: Материалы Международной VI конференции молодых ученых (г. Самара, 28—29 апреля 2006 г.): сборник научных статей / Отв. ред. Ю.С. Поваров. Самара: Универс-групп, 2006. С. 272.
- ⁸ Там же.
- ⁹ Новицкий И.Б. Источники советского гражданского права. М.: Госюриздат, 1955. С. 101.
- ¹⁰ Слепакова А.В. Указ. соч. С. 108.
- ¹¹ См.: Симонян С.Л. Имущественные отношения между супругами. М., 1998. С. 83.
- ¹² См., например: Пергамент А.И. Основы законодательства о браке и семье. М., 1969. С. 22; Ершова Н.М. Вопросы семьи в гражданском праве. М., 1977. С. 86—85.
- ¹³ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения. М., 1997. С. 114.
- ¹⁴ Возможно конечно же, что и после развода бывшие супруги продолжают относиться друг к другу так же трепетно, как и ранее. Однако если факт состояния в зарегистрированном браке предполагает наличие лично-доверительных отношений между мужчиной и женщиной, то очевидно, что расторжение брака должно предполагать для целей правового регулирования утрату отношениями лично-доверительного характера.
- ¹⁵ Изменение правового режима общей собственности после расторжения брака известно зарубежному законодательству. Так, ст. 262-2 Гражданского кодекса Франции предусматривает, что всякое договорное обязательство, заключенное одним из супругов в обременение совместного имущества, всякое отчуждение общего имущества, произведенное одним из них в пределах своих полномочий после первичного заявления о разводе, будет объявлено недействительным, если доказано, что имело место нарушение прав другого супруга (см. подробнее: Жюллио де ла Морандьер Л. Гражданское право Франции. М., 1958. Т. 1. С. 461).
- ¹⁶ См.: Бронникова М.Н., Савельева Н.М. Проблема трансформации режима права общей собственности при прекращении брака // Актуальные проблемы частного правового регулирования: Материалы «круглых столов» Международной VI научной конференции молодых ученых (г. Самара, 28—29 апреля 2006 г.): сб. научных статей / Отв. ред. Ю.С. Поваров. Самара, 2006. С. 83—84.
- ¹⁷ См.: Ходырев П.М. Правовой режим общей собственности бывших супругов // Семья и право (к 10-летию принятия Семейного кодекса РФ): Материалы Международной научно-практической конференции (Москва, 5—6 декабря 2005 г.): сборник / Отв. ред. Л.Ю. Михеева. М., 2005. С. 214.
- ¹⁸ Бронникова М.Н., Савельева Н.М. Указ. соч. С. 84.
- ¹⁹ Поэтому представляется неоправданно оптимистичным высказывание М.Н. Бронниковой и Н.М. Савельевой о том, что объявление общего имущества супругов после расторжения брака долевой собственностью «позволит нотариальным и регистрирующим органам на законном основании требовать согласия бывшего супруга на распоряжение общим имуществом, а соответственно будет направлено на охрану прав собственности бывших супругов и других участников гражданского оборота» (Бронникова М.Н., Савельева Н.М. Указ. соч. С. 84). Во-первых, такой контроль будет возможен только при совершении сделок с недвижимостью. Во-вторых, требование о совершении отчуждательной сделки обоими бывшими супругами может быть выдвинуто только при установлении факта приобретения недвижимости в общую совместную собственность супругов.
- ²⁰ Образование и существование общей долевой собственности представляется в принципе потенциально опасным для гражданского оборота, ибо неизбежно влечет несовпадение фигур формальных собственников и фактического владельца, совершающего акт распоряжения вещью, что может вводить в заблуждение ее приобретателей. Как отмечает К.И. Скловский, «нуждам оборота, без сомнения, противен тот случай, когда у вещи нет полного господина, исключаящего всех других и решающего судьбу вещи» (Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 2-е изд. М., 2000. С. 167). Причем в случае предъявления виндикационного иска приобретатель может не помочь даже добросовестность, если вещь окажется вышедшей из владения сособственника, не участвовавшего в отчуждении вещи, помимо его воли. Если для недвижимости указанная проблема может быть в некоторой степени разрешена посредством создания системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, то для движимых вещей вопрос в принципе не имеет какого-либо действенного решения. Для совместной собственности проблема решается закреплением презумпции согласия других сособственников (п. 2 ст. 35 СК РФ) или выделением из числа сособственников лица, уполномочиваемого на совершение сделок с общим имуществом (ст. 17 Федерального закона от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»).
- ²¹ См., например: Антокольская М.В. Семейное право: Учебник. М., 1999. С. 161; Слепакова А.В. Указ. соч. С. 208; Одинцов А.В. Особенности договорного регулирования семейных имущественных отношений // Правоведение. 1999. № 4. С. 71.
- ²² См.: Слепакова А.В. Указ. соч. С. 208.
- ²³ См.: Жилинкова И.В. Правовой режим имущества членов семьи. Харьков, 2000. С. 195—196.
- ²⁴ Краснова Т.В. Указ. соч. С. 273.