

Общая характеристика договорного режима недвижимого имущества супругов

Перед юридической наукой и практикой в рассматриваемой сфере постоянно возникают все новые и новые жизненно важные проблемы, связанные с определением договорного режима недвижимого имущества супругов. Основанием возникновения данного правового режима на недвижимость выступают договоры, регулирующие имущественные взаимоотношения в семейной сфере: брачный договор, договор о разделе супружеского имущества¹.

Содержание брачного договора, согласно ст. 40 СК РФ составляют имущественные права и обязанности супругов в браке и (или) в случае его расторжения. Более детальная регламентация содержания брачного договора осуществляется положениями ст. 42 СК РФ. Следует отметить, что супруги могут включить в брачный договор любые не противоречащие закону условия, которые полагают необходимыми, или даже ограничиться каким-либо одним условием. Толкование содержания п. 1 ст. 42 СК РФ позволяет нам выделить возможные условия брачного договора.

Условия о правовом режиме недвижимого имущества супругов. Это наиболее значимые условия, отражающие специфику брачного договора. Брачным договором супруги могут сохранить законный режим недвижимого имущества, нажитого в период брака, т.е. оставить его принадлежащим на праве совместной собственности (п. 1 ст. 34 СК РФ). Аналогичные последствия будет иметь просто умолчание в брачном договоре об изменении имущественного режима, если супруги решили не менять брачным договором законный режим, а урегулировать иные свои имущественные отношения. Возможно изменение брачным договором режима этого имущества на долевую

¹ Савельев Д.Б. Соглашения в семейной сфере. Учебное пособие. - М.: Проспект, 2017. - С. 20.

или отдельную собственность. В отличие от соглашения о разделе имущества, которым делится конкретное уже нажитое имущество, а вновь нажитое имущество по-прежнему поступает в совместную собственность, режим брачного договора распространяется и на будущее имущество супругов, которое еще не нажито¹.

Супруги могут установить в брачном договоре смешанный режим, т.е. сочетание режимов совместной, долевой и отдельной собственности на недвижимое имущество. Критерии отнесения того или иного имущества к определенному режиму могут быть самыми разными: прямое указание конкретного имущества в брачном договоре, разграничение по видам (движимое, недвижимое и т.п.), по времени приобретения (например, до заключения брачного договора и после, до рождения ребенка и после и т.д.) и любые иные критерии, позволяющие точно и определенно разграничить имущество. Одним из разумных универсальных вариантов установления имущественного режима в брачном договоре будет режим отдельной собственности на недвижимое имущество (для предпринимателей и инвесторов возможно также на паи и доли в уставном капитале юридических лиц, акции) и сохранение режима совместной собственности на прочее имущество².

В цивилистической литературе существует дискуссия по вопросу, может ли брачный договор изменять режим недвижимого имущества, нажитого до вступления в брак, а именно распространять на него режим совместной собственности? А также возможно ли распространить режим совместной собственности на имущество супругов, полученное в браке, но которое по закону является индивидуальной собственностью супруга (имущество, полученное по наследству, в дар, по иным безвозмездным сделкам, вещи индивидуального пользования).

Из буквального содержания п. 1 ст. 42 СК РФ следует, что брачным договором супруги могут установить любой имущественный режим, в том

¹ Савельев Д.Б. Соглашения в семейной сфере. Учебное пособие. - М.: Проспект, 2017. - С. 42.

² Там же. - С. 42.

числе и на имущество каждого из супругов, т.е. добрачное или полученное в дар и по наследству. С.О. Лозовская усматривает противоречие между этой нормой и нормами ГК РФ об общей собственности. Полагает, что п. 2 ст. 256 ГК РФ, устанавливающий отдельный режим на добрачное имущество и имущество, полученное в дар, в порядке наследования носит императивный характер, а потому брачным договором не может предусматриваться иной режим. Кроме того, она толкует п. 3 ст. 244 ГК РФ таким образом, что образование совместной собственности не может быть предусмотрено договором¹.

Как справедливо подмечено в юридической литературе, брачный договор может устанавливать режим совместной собственности на добрачное имущество и иное личное имущество супругов². Аналогичного взгляда придерживается ряд авторов, в частности М.В. Антокольская³, Б.М. Гонгало и П.В. Крашенинников⁴.

Норма п. 2 ст. 256 ГК РФ является общей по отношению к п. 1 ст. 42 СК РФ, которым установлено специальное правило. Специальная норма п. 1 ст. 42 СК РФ не противоречит, а дополняет норму п. 2 ст. 256 ГК РФ. Именно эта семейно-правовая норма и будет иметь приоритет в силу ст. 4 СК РФ перед гражданским законодательством. Возможность возникновения совместной собственности на основании брачного договора предусмотрена п. 1 ст. 42 СК РФ, т.е. законом, поэтому в данном случае отсутствует противоречие с п. 3 ст. 244 ГК РФ. Наконец, при толковании правовых норм необходимо помнить, что супруги являются собственниками своего имущества, поэтому ограничение их права изменять режим своего недвижимого имущества должно быть продиктовано вескими причинами в целях защиты публичного порядка или законных прав частных лиц.

¹ Лозовская С.О. О залоге недвижимого имущества (ипотеке) // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2012. - №5. - С. 42.

² Савельев Д.Б. Соглашения в семейной сфере. Учебное пособие. - М.: Проспект, 2017. - С. 44.

³ Антокольская М.В. Семейное право: Учебник. - М., 2010. - С. 172.

⁴ Семейное право: Учебник / Под ред. П.В. Крашенинникова. - М., 2008. - С. 111.

Так, Судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда отказывая в удовлетворении требований Полякова В.В., применив нормы ч.1 ст. 256 ГК РФ, ст. 42 СК РФ, и исследовав спорное положение брачного договора, пришла к обоснованному выводу, что довод истца, о том, что брачный договор свое действие может распространять только на имущество супругов, нажитое в период брака не основан на законе¹.

Важное практическое значение имеет момент перехода или изменения права собственности на недвижимое имущество по брачному договору. Следует отметить, что переход прав на недвижимое имущество, в том числе и на основании брачного договора, подлежит государственной регистрации (ст. 131 ГК РФ). Согласно п. 2 ст. 223 ГК РФ в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Следующим договором, регламентирующим имущественные отношения между супругами является соглашение об определении долей - это договор между супругами, который опосредует переход имущества из совместной собственности супругов в их долевую собственность. Соглашение об определении долей не предполагает передачу имущества между супругами. Супруги лишь устанавливают конкретный размер своих долей в определенном имуществе. Соглашение о разделе общего имущества супругов - это договор между супругами, по которому все или часть их общего имущества из совместной или долевой собственности переходит в их личную (индивидуальную) собственность.

В отличие от брачного договора, которым супруги вправе изменить законный режим на режим долевой или раздельной собственности, соглашения об определении долей и о разделе имущества законный режим не изменяют².

¹ Апелляционное определение Московского областного суда по делу № 33-25573/2012 от 31 января 2013 г. // СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

² Полозов В.Н., Ионова Е.В. О соотношении понятий брачного договора и соглашения о разделе общего имущества супругов // Юрист. - 2002. - №11. - С. 24.

Данные соглашения могут определять судьбу только того имущества, которое уже нажито в период брака и указано в этих соглашениях. При раздельном режиме, установленном в брачном договоре, имущество изначально поступает в индивидуальную собственность того супруга, который его приобрел, и данный режим действует в отношении как нажитого, так и будущего имущества. При этом брачный договор может помимо установления имущественного режима также включать в себя условия об определении долей и о разделе общего имущества супругов.

Соглашение об определении долей и соглашение о разделе общего имущества различаются по своему предмету и по форме сделки. Так, согласно п. 1 ст. 254 ГК РФ раздел общего имущества между участниками совместной собственности, а также выдел доли одного из них могут быть осуществлены после предварительного определения доли каждого из участников в праве на общее имущество. Если предметом соглашения об определении долей является только закрепление их размера в долевом (1/2 и т.д.) или процентном (50%) исчислении на конкретное имущество, то соглашение о разделе имущества включает в себя как предварительное определение долей (1-й этап), так и собственно раздел имущества в натуре (2-й этап). При этом для заключения соглашения о разделе имущества не требуется обязательного предварительного оформления отдельного соглашения об определении долей, поскольку соглашение о разделе имущества одновременно включает в себя и условия о размере долей, которые разделяются между супругами¹.

Следует отметить, что для соглашения об определении долей в общем имуществе супругов специальные требования к форме законом не установлены, поэтому действует общее правило подп. 2 п. 1 ст. 161 ГК РФ, согласно которому сделки граждан между собой на сумму, превышающую 10 000 рублей, должны совершаться в простой письменной форме. Определение долей в недвижимом имуществе требует дальнейшей государственной регистрации прав супругов на образованные доли в недвижимости (ст. 131 ГК РФ).

¹ Савельев Д.Б. Соглашения в семейной сфере. Учебное пособие. - М.: Проспект, 2017. - С. 54.