

Правовая характеристика законного режима недвижимого имущества супругов

Если брачным договором супругов не установлен специальный имущественный режим (раздельной или долевой собственности на все или часть их недвижимого имущества), то действует законный режим имущества супругов - режим их совместной собственности (п. 1 ст. 33 СК РФ¹). Согласно п. 1 ст. 244 ГК РФ совместной собственностью является общая собственность без определения долей ее участников.

Законный режим совместной собственности распространяется только на имущество супругов, которое нажито ими в период брака (п. 1 ст. 34 СК РФ). Имущество, принадлежащее супругу до вступления в брак, остается в его индивидуальной собственности. Недвижимое имущество, нажитое в период брака может быть приобретено на доходы любого из супругов. К таковым согласно п. 2 ст. 34 СК РФ относятся следующие виды доходов, которые поступают в совместную собственность супругов: доходы от предпринимательской деятельности; доходы от трудовой деятельности; доходы от использования результатов интеллектуальной деятельности (авторские гонорары, патентные платежи и т.п.); пенсии, пособия, а также иные денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения.

Не будут являться общими доходы, а также недвижимое имущество, приобретенные на эти средства: выплаты, полученные супругом в период брака, но имеющие специальное целевое назначение (суммы материальной помощи, суммы, выплаченные в возмещение вреда здоровью, средства материнского капитала и т.п. - п. 2 ст. 34 СК РФ); недвижимое имущество, принадлежащее каждому из супругов до вступления в брак (п. 1 ст. 36 СК РФ),

¹ Семейный кодекс Российской Федерации (в ред. от 14.11.2017) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - №1. - Ст. 16.

а также денежные суммы, вырученные одним из супругов от продажи своего личного имущества. Приобретенное на эти денежные средства имущество, хоть и в период брака, будет являться индивидуальной собственностью супруга. Такое имущество нельзя рассматривать как нажитое в период брака. Соответствующая позиция Верховного Суда РФ отражена в п. 15 Постановления Пленума №15 "О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака" от 5 ноября 1998 г.¹; недвижимое имущество, полученное одним из супругов во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам (п. 1 ст. 36 СК РФ). К личному имуществу супруга, полученному по безвозмездной сделке, например, будет относиться квартира, полученная в собственность в порядке бесплатной приватизации.

К личным доходам супругов, поступающим в их индивидуальную собственность, также можно отнести плоды и доходы (ст. 136 ГК РФ), полученные от использования своей индивидуальной собственности, при условии, что получение данных доходов не связано с трудовой или предпринимательской деятельностью. Например, доходы супруга от сдачи своей добрачной квартиры внаем, которые супруг накапливает на отдельном счете с целью оплатить капитальный ремонт этой квартиры. Однако следует учесть практическую сложность выявления и обособления подобных доходов от общесупружеского имущества, отсутствие соответствующей судебной практики и дискуссионность вопроса о возможности применения ст. 136 ГК РФ к отношениям совместной собственности супругов².

Режим совместной собственности супругов прекращается при прекращении брака или при заключении супругами брачного договора, которым избирается иной имущественный режим. При этом прекращение брака прекращает действие законного режима имущества супругов только на

¹ Постановление Пленума Верховного Суда РФ №15 "О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака" от 5 ноября 1998 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. - 1999. - №1.

² Савельев Д.Б. Соглашения в семейной сфере. Учебное пособие. - М.: Проспект, 2017. - С. 48.

будущее время, т.е. имущество, нажитое в период брака, останется в совместной собственности супругов. В брачном договоре супруги вправе изменить имущественный режим в отношении имущества, нажитого до заключения брачного договора¹.

Кроме того, п. 4 ст. 38 СК РФ предусмотрен особый случай прекращения законного режима в отношении недвижимого имущества, нажитого в период брака. Суд может признать имущество, нажитое каждым из супругов в период их раздельного проживания при прекращении семейных отношений, собственностью каждого из них, т.е. изъять из-под действия режима совместной собственности². Это ситуационная норма, дающая суду право, но не обязанность применить ее в конкретной ситуации при одновременном наличии трех условий:

1) имущество нажито каждым из супругов (т.е. их доходы не смешиваются, каждый распоряжается самостоятельно своими доходами и приобретает имущество отдельно);

2) приобретения сделаны в период раздельного проживания супругов;

3) между супругами прекращены семейные отношения (т.е. раздельное проживание носит постоянный, а не временный характер, общее хозяйство супруги не ведут, общего семейного бюджета нет, общего намерения восстановить семейные отношения у супругов нет).

Временное прекращение семейных отношений, а потом их возобновление после длительного раздельного проживания, по мнению ряда авторов, создает режим раздельной собственности супругов на имущество, нажитое в такой период³. Верховный Суд РФ в п. 16 Постановления Пленума №15 от 5 ноября 1998 г. указывает на иной критерий: "Если после фактического прекращения семейных отношений и ведения общего хозяйства супруги совместно

¹ Савельев Д.Б. Соглашения в семейной сфере. Учебное пособие. - М.: Проспект, 2017. - С. 48.

² Там же. - С. 49.

³ Альбикив И.Р. Общие положения правового регулирования совместной собственности супругов // Семейное и жилищное право. - 2012. - №3. - С. 3; Лавров Ю.Н. Имущественные правоотношения супругов в России: Дис. ... канд. юрид. наук. - СПб., 2002. - С. 61.

имущество не приобретали, суд в соответствии с п. 4 ст. 38 СК РФ может произвести раздел лишь того имущества, которое являлось их совместной собственностью ко времени прекращения ведения общего хозяйства".

Семейное законодательство предусматривает один специальный случай перехода имущества из личной собственности супруга в совместную собственность. Согласно ст. 37 СК РФ имущество каждого из супругов может быть признано судом их совместной собственностью, если будет установлено, что в период брака за счет общего имущества супругов или имущества каждого из супругов либо труда одного из супругов были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и другие).

Данная норма имеет практическое применение в первую очередь в отношении недвижимого неделимого имущества. Если часть имущества, в которую были вложены улучшения, может быть выделена в качестве отдельного объекта прав (например, пристрой к жилому дому с отдельным входом или возведение на земельном участке одного супруга новых объектов за счет совместно нажитых средств), то право совместной собственности возникает только на этот объект. Так, Верховный Суд РФ по одному из дел разъяснил, что возведение супругами жилого дома в период брака на земельном участке, предоставленном одному из супругов до вступления в брак, не влечет перехода этого земельного участка в общую собственность супругов¹.

Мы склонны полагать, что сфера действия ст. 37 СК РФ должна быть ограничена правилом, согласно которому в тех случаях, когда супруг - собственник добрачного имущества, возражает против включения улучшенного имущества в состав общего и у него есть реальная возможность выплатить денежную компенсацию произведенных улучшений, то вместо раздела такого имущества в пользу другого супруга должна быть взыскана денежная компенсация стоимости улучшений, приходящихся на его долю.

¹ Определение Верховного Суда РФ №35-КГ13-4 от 26 ноября 2013 г. // СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

Согласно п. 2 ст. 34 СК РФ общим имуществом супругов будет являться любое нажитое ими в период брака недвижимое имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства.

Кроме того, Верховным Судом РФ в Определении №5-КГ13-70 от 16 июля 2013 г., было отмечено, что факт регистрации договоров и прав на недвижимое имущество после расторжения брака при решении вопроса об отнесении имущества к общему имуществу супругов не имеет правового значения для разрешения спора, ибо главными условиями, определяющими имущество как совместно нажитое супругами, являются момент возникновения материально-правовых оснований приобретения такого имущества и источники его оплаты.

Данной нормой устанавливается изъятие из принципа внесения (п. 2 ст. 8.1 ГК РФ), согласно которому права, подлежащие регистрации, возникают в момент их регистрации. В результате при покупке квартиры супругом в период брака и регистрации права собственности на нее в ЕГРП на имя этого супруга эта квартира будет находиться в совместной собственности супругов, если она приобретена на доходы, нажитые в период брака. Если такая квартира куплена на добрачные накопления супруга или полученные им средства в дар, то она будет находиться в собственности купившего ее супруга. Как мы видим, при такой ситуации для третьих лиц невозможно достоверно установить принадлежность имущества и они рискуют приобрести имущество у ненадлежащего продавца.