Правовой статус жилья, приватизированного супругами совместно в период пребывания Крыма в составе Украины, и о его дальнейшей юридической судьбе в Российской Федерации.

Зацаринная Наталья Сергеевна
временно исполняющая обязанности нотариуса, Республика Крым, natali-224@yandex.ru

В настоящей статье затронута тема о приватизации жилого помещения супругами в совместную собственность с определением долей или без определения долей супругов в праве собственности на жилье в период пребывания Крыма в составе Украины, в частности, более подробно раскрыта тема на примере приватизации однокомнатных квартир. А также, о дальнейшей возможной транформации права собственности супругов при обмене этого жилого помещения на иное, и о том, требуется ли нотариальное согласие супруга на отчуждение такого жилого помещения.

Ключевые слова: совместная собственность супругов, однокомнатная квартира, приватизация жилого помещения, мена, дарение, долевая собственность, нотариальное согласие супруга, Республика Крым.

Введение.

С момента вступления Республики Крым в состав Российской Федерации прошло более 12 лет, но некоторые правовые коллизии, существовавшие во время нахождения данного субъекта в составе Украины проявляют себя и по сей день.

По смыслу последовательно высказываемых Конституционным Судом России позиций неоднозначность, неясность и противоречивость регулирования недопустимы, поскольку, препятствуя надлежащему уяснению его содержания, открывают перед правоприменителем возможности неограниченного усмотрения, ослабляющего гарантии конституционных прав и свобод (постановления КС РФ от 20 декабря 2011 года N 29-П, от 2 июня 2015 года N 12-П, от 19 июля 2017 года N 22-П).

Так, одним из актуальных, по-прежнему, остается вопрос о правовом статусе недвижимого имущества – жилья, приватизированного супругами совместно в период пребывания Крыма в составе Украины. В особенности это касается приватизированных супругами однокомнатных квартир.

В частности, важными при правоприменении (удостоверении договоров об отчуждении доли в праве на квартиру одним из супругов, оспаривании таких сделок другим супругом по основанию отсутствия его согласия в нотариальной форме) являются вопросы о том, какое конкретно законодательство определяло статус приватизированного имущества; правомерен ли учет соответствующих разъяснений государственных органов Украины, дававшихся в период приватизации жилого помещения и входят ли такие разъяснения в противоречие с правовой доктриной России.

Обсуждение.

По общему правилу юридически значимым обстоятельством при решении вопроса об отнесении имущества к раздельной собственности супругов (имущество каждого из супругов) являются время (период) и основания возникновения права собственности на конкретное имущество. С учетом п.2 ст.34, ст.36 Семейного Кодекса Российской Федерации (далее - СК РФ), необходимым условием для признания имущества совместным является его приобретение супругами в период брака и в счет совместного имущества (денежных средств, недвижимого имущества, корпоративных прав).

Законодательство Украины о приватизации, а именно, ч.2 ст.8 Закона Украины «О приватизации государственного жилищного фонда» - по настоящее время прямо предусматривает возможность приватизации жилья в общую совместную собственность. Законодательством России вплоть до 2001 года были установлены подобные нормы. Так, согласно ст.2 Закона РФ от 04.07.1991 N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" предусматривала возможность приватизации жилья в общую совместную собственность. К тому же, и в настоящее время положения п.125 Приказа Росреестра от 07.12.2023 N П/0514 "Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости" (Зарегистрировано в Минюсте России 31.01.2024 N 77083) предусматривают государственную регистрацию доли в праве общей долевой собственности, поступающей в совместную собственность супругов. Вместе с тем правовое

регулирование режима общей собственности супругов на приватизированное жилье в разные периоды действия семейного законодательства Украины было различным.

Так, согласно п.24, 26, Приложению 8 к Положению о порядке передачи квартир (домов) в собственность граждан, утвержденному Приказом Государственного комитета Украины по жилищно-коммунальному хозяйству от 15.09.1992 № 56 в распоряжении органа приватизации указывается вид собственности, установленной на приватизированное супругами жилье. Аналоличные правила содержались и в принятом позднее Положении о порядке передачи квартир (домов) в собственность граждан, утвержденном Приказом Министерства по вопросам жилищно-коммунального хозяйства от 16.12.2009 года № 396. Т.е. основанием выдачи свидетельства о праве собственности в данном случае являлось именно распоряжение органа приватизации. Именно в распоряжении был указан тот вид права собственности, который в дальнейшем должен был указываться и в свидетельстве о праве на приватизированное имущество.

При этом возникали ситуации, когда в распоряжении органа приватизации вид права собственности, на котором в собственность супругам передавалось приватизированное жилье указывалось – «общая совместная собственность». При этом в свидетельстве о праве указывалось, что квартира принадлежит супругам в равных долях без указания вида права. Поскольку по общему правилу презюмируется равенство долей супругов в общем имуществе, такое указание в правоустанавливающем документе само по себе не свидетельствовало о переходе права на приватизированное жилье в режим долевой собственности. Ввиду этого, указание, что доли в праве являются равными могло означать как равенство долей в общей совместной, так и в долевой собственности.

Более того, семейное и гражданское законодательство Украины предусматривали различные дефиниции, вызывающие разночтения при их толкованиии. Так, до вступления в силу в 2004 году Гражданского Кодекса Украины в гражданском обороте использовались формулировки «индивидуальная собственность» (Закон Украины «О собственности») и «личная собственность» (ст.88 Гражданского Кодекса УССР) применительно к частной собственности, т.к. в последующем были заменены соответствующими законодательными изменениями на слово «частная». Т.е. данное определение использовалось и судами, и нотариусами не для разграничения совместной собственности супругов от долевой в целях регулирования нормами семейного права, а для определения вида материального права в гражданско-правовом смысле, отличном от государственной, коллективной или коммунальной собственности. Это подтверждается также и тем, что в тексте Кодекса о браке и семье Украины (далее - КоБС Украины) использовалась не формулировка «личная собственность каждого из супругов», а термин «раздельное имущество каждого из супругов». Т.е. определения «личная собственность» и «раздельное имущество каждого из супругов» не тождественны и регулировали разные правоотношения – гражданские и семейные соответственно.

Согласно действующему до принятия Семейного Кодекса Украины законодательству - ч.1 ст.24 Кодекса о браке и семье Украины – раздельной собственностью супруга является недвижимое имущество, полученное одним из супругов в дар или в порядке наследования. В данной редакции КоБС Украины вообще не предусматривал раздельный правовой режим супругов на приватизированное ими жилье. Статьей 16 Закона Украины «О собственности» в редакции 1995 года было установлено, что осуществление права общей совместной собственности супругов регулируется Законом Украины «О собственности» и Кодексом о браке и семье Украины. Данный закон фактически исключил из сферы регулирования семейных правоотношений Гражданский кодекс УССР, действовавший в то время.

Так, согласно ч.1 ст.22 Кодекса о браке и семье Украины имущество, нажитое супругами за время брака является их общей совместной собственностью.Частью 4 ст.31 Кодекса о браке и семье Украины было установлено, что изменить режим общей совместной собственности супругов возможно только брачным контрактом. Согласно ст.27-1 Кодекса о браке и семье Украины, п.1 и 8 Порядка заключения брачного контракта, утвержденного постановлением Кабинета Министров Украины от 16 июня 1993 года № 457, брачный контракт может заключаться только между лицами, вступающими в брак и подлежит признанию недействительным при его заключении после регистрации брака. Право на заключение брачного договора между супругами введено в семейное законодательство Украины лишь со вступлением в силу Семейного Кодекса – 01 января 2003 года. Т.е. в отличие от положений п.1 ст.256 ГК РФ (в первоначальной редакции), законодательство Украины, не допускало, возможность установления иного режима имущества, приобретаемого супругами во время брака, кроме режима общей совместной собственности, если ранее (до вступления в брак) заключенным брачным контрактом не предусмотрено иное.

В СК Украины в период до вступления в силу Закона Украины N 2913-VI от 11.01.2011 года отсутствовало каколибо правовое регулирование статуса приватизированного жилья. Согласно данного Закона ст.60 СК Украины была дополнена частью 5 определяющей, что приватизированное даже одним супругом жилье является объектом права общей совместной собственности супругов. В связи с этим Министерство юстиции Украины разъясняло в письме от 13.05.2011 года N 4208-0-33-11-31, что нотариус при удостоверении договоров отчуждения имущества, приобретенного одним из супругов в порядке приватизации, обязательно должен приобщать в дело согласие второго супруга на такое отчуждение, независимо от даты вступления в силу Закона Украины N 2913-VI от 11.01.2011 года. Из содержания данного письма следовало, что приватизированное до вступления в силу Закона Украины N 2913-VI от 11.01.2011 года жилье является объектом права общей совместной собственности супругов В дальнейшем Законом Украины № 4766-VI от 17.05.2012 года данное законоположение было исключено, в ст.57 СК Украины было внесено дополнение, устанавливающее, что такое имущество является личной собственностью супруга на чье имя приватизировано жилье. При этом ч.2 ст.8 Закона Украины «О приватизации государственного жилищного фонда» осталась неизменной и по-прежнему предусматривала возможность приватизации жилых помещений в общую собственность супругов.

Вместе с тем, в случае государственной регистрации доли в праве участника общей долевой собственности по состоянию на момент приватизации указывалась простая дробь – 1/2 , 1/3, 1/5 (пп. «д» п.22 Инструкции о порядке регистрации домов и домовладений в городах и селах городского типа УССР, утвержденной Заместителем Министра коммунального хозяйства УССР от 31.01.1996 – действовала до 13.12.1995; п.3.7 Инструкции о проведении раздела, выдела, расчета долей объектов недвижимого имущества, утвержденной Приказом Министерства по вопросам жилищно-коммунального хозяйства Украины от 06.07.1992 № 774/14041 – далее Инструкция № 774/14041). При этом, указанные в правоустанливающем документе размеры долей должны составлять единицу. Т.е. режим личной собственности супруга или долевой

собственности супругов распространялся на приватизированное имущество лишь в случае, когда другой супруг отказался от приватизации или не участвовал в ней по иным причинам, или когда в акте органа приватизации и свидетельстве о праве собственности прямо был указан размер доли каждого из супругов. Следовательно, на имущество полученное в собственность в порядке приватизации супругами совместно, распространялся иной правовой режим – общей совместной собственности.

Аналогичная правовая позиция отражена и в *Постановлении Президиума ВС РФ от 3 марта 1999г. № 132ПВ-98, в котором высшая судебная инстанция также фактически подтвердила, что, например,* при мене общего имущества супругов на иное имущество, такое имущество также переходит в общую собственность супругов, если супругами предварительно не было заключено соглашение о разделе, брачный договор или судом не было принято решение о разделе общего имущества. В таком случае не имеет юридического значения на кого из супругов и в каких долях зарегистрировано имущество, являющееся общим (п.2 ст.34 СК РФ). А значит правовой режим общего имущества супругов не прекращается и в случае, если право собственности на полученное в браке по договору мены имущество зарегистрировано в равных долях, т.к. в этом случае в доле каждого из супругов имеется доля второго супруга. Важным является вопрос и о том, на каком праве супругам принадлежит, например, приватизированная однокомнатная квартира, если в свидетельстве не указана простая дробь – ½, а лишь текст – «в равных долях». Расчет долей в общей долевой собственности в квартирах при приватизации осуществлялся согласно приложению 1 Положения о порядке передачи квартир (домов) в собственность граждан, утвержденного Приказом Государственного комитета Украины по жилищно-коммунальному хозяйству от 15.09.1992 № 56 (далее Приказ № 56). При этом при расчете доли ее размер определялся не арифетически - делением единицы на количество нанимателей. Размер общей площади, принадлежащий кадому из нанимателей в квартире, где проживают два и более нанимателя, определялся как сумма площадей занимаемых жилых комнат с учетом площади балконов, лоджий и терасс и площади подсобных помещений квартиры, которая распределяется между всеми нанимателями пропоционально площади занимаемых ими комнат. Пример расчета приведен в Приложении № 4 к Инструкции № 774/14041. Из анализа приведенного в приложениях расчета следует, что размер доли каждого из нанимателей приватизируемой квартиры может быть определен только в случае, если каждый из таких нанимателей имеет в пользовании комнату.

Применительно к однокомнатной квартире такой расчет провести очевидно невозможно.

В случае совместной приватизации супругами на праве общей долевой собственности однокомнатной квартиры, ни один из долевых собственников не смог бы фактически воспользоватся правом на распоряжение своей долей путем отчуждения третьим лицам (ст.113 ГК УССР). Так, согласно ч.3 ст.48 Жилищного Кодекса УССР в жилое помещение предоставляется гражданам в пределах норм жилой площади. На момент приватизации однокомнатной квартиры была установлена санитарная норма – 21 квадратный метр общей площади на нанимателя и на каждого члена семьи (п.6 Приказа № 56), которая в силу объективных характеристик однокомнатных квартир в ранее построенных жилых домах, зачастую не соблюдалась. А при предоставлении жилых помещений не допускалось заселение одной комнаты лицами разного пола, старше на 9 лет (кроме супругов), двумя и более одинокими людьми (ст.50 ЖК УССР). Из изложенного следует, что однокомнатная квартира в исследуемый период могла быть приватизирована супругами только в общую совместную собственность, поскольку иное противоречит Приказу № 56, Инструкции № 774/14041, а заселение иных лиц (кроме супруга) в такое жилье не допускалось.

Т.к. заселение иных лиц в такое помещение невозможно, предоставление его в порядке приватизации на праве общей долевой собственности супругам закладывало бы потенциальный конфликт интересов сособственников в случае расторжения брака и отчуждения доли одного из супругов третьим лицам.

Более того, лицо, приобретшее долю в однокомнатной приватизированной квартире, было бы фактически лишено права владения и пользования такой долей. Ввиду того, что приобретение в собственность жилых помещений и долей в них прежде всего связано с осуществлением жилищных прав, т.е. направлено на использование соответствующих помещений для проживания, отсутствие у нового собственника права пользования таким помещением в силу законодательного запрета на вселение, не позволяет извлечь полезные свойства из жилья и не способствует реализации жилищных прав.

Поскольку гражданское законодательство строится на принципах недопустимости осуществления гражданских прав в противоречии с их назначением, предоставление однокомнатной квартиры супругам в порядке приватизации на праве общей долевой собственности противоречило бы смыслу и назначению процесса приватизации, направленного на обеспечение жилищных прав граждан. Подобная правовая конструкция ставила бы реализацию жилищных прав одного супруга в зависимость от воли других лиц, ставших собственниками другой доли в праве на квартиру (вследствие отчуждения своей доли другим супругом), а также в нарушение принципа правовой определенности ставило бы в неравное положение такого супруга по отношению к супругам - нанимателям однокомнатных жилых помещений, занимаемых по договору социального найма, являющихся для них единственным пригодным для постоянного проживания и безусловно отказавшимся от участия в приватизации. Т.е. в нарушение принципа равенства прав субъектов гражданских правоотношений неоправданно допускала бы более широкий круг правовых гарантий для лица не участвовашего в приватизации и не являющегося собственником по сравнению с собственниками, получившими соответствующее право в порядке приватизации. Напротив, установление права общей совместной собственности на подобное жилье при его приватизации супругами совместно, гарантирует соблюдение жилищных прав каждого из супругов и не допускает произвольного вмешательства третьих лиц в реализацию таких прав. А при, например, отчуждении такой квартиры супруги-сособственники должны действовать совместно, так как фактически являются одной стороной сделки. Преимущественных прав ни у одного из них нет. Равенство прав в таком правовом режиме обязывает каждого из супругов учитывать общие интересы друг друга, и не позволяет умалить или ограничить жилищные права вследствие злоупотребления правом одним из супругов.

Таким образом, приватизация супругами совместно однокомнатной квартиры в период действия на территории Республики Крым законодательства Украины была возможна только при установлении на нее права общей совместной собственности.

В свете анализируемых положений законодательства представляется актуальной правовая проблема приобретения супругами в дальнейшем жилья в обмен на такое приватизированное жилье.

При этом в правовой доктрине России сделка по приобретению недвижимого имущества предусматривающая

положения, явно указывающие на намерение супругов изменить режим совместной собственности в отношении указанного имущества, имеет сложный состав, поскольку содержит в себе элементы брачного договора (Письмо Министерства юстиции Российской Федерации от 29 декабря 2023 г. № 12-154007/23 «О нотариальном удостоверении договора, по которому объект недвижимости приобретается в общую долевую собственность супругов»). Вместе с тем, в силу законодательных ограничений, действующих до принятия ГК Украины, элементы брачного контракта не могли законно содержаться в договорах о приобретении имущества супругами, не заключившими такой контракт до регистрации брака. Ввиду этого, согласно действующему в указанный период семейному законодательству наличия записей о государственной регистрации права общей долевой собственности супругов не отменяет законного режима имущества супругов. Т.е. до изменения такого режима в каждой доле каждого из супругов имелась доля второго супруга. Кроме того, ст.227 ГК УССР была предусмотрена обязательная государственная регистрация договоров по отчуждению жилых домов. Положения данной нормы применялись по аналогии и к случаям отчуждения иных жилых момещений, в т.ч. и долей в праве на квартиру. Ввиду этого, момент возникновения права на недвижимость по такому договору, подлежащему государственной регистрации, не совпадал с моментом его нотариального удостоверения.

Аналогичные положения содержались ранее и в п.3 ст.433 ГК РФ (в редакции до принятия Федерального закона от 08.03.2015 N 42-ФЗ). До момента государственной регистрации подобной сделки у сторон возникали лишь обязательственные правоотношения. Несмотря на отмену обязательной регистрации таких сделок, правовой подход о сохранении прав на недвижимость у отчуждателя до регистрации права за приобретателем сохраняется. Так, согласно абз.3 п.60 Постановлению Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 12.12.2023) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" после передачи владения недвижимым имуществом покупателю, но до государственной регистрации права собственности покупатель является законным владельцем этого имущества и имеет право на защиту своего владения на основании статьи 305 ГК РФ. В то же время покупатель не вправе распоряжаться полученным им во владение имуществом, поскольку право собственности на это имущество до момента государственной регистрации сохраняется за продавцом. А поскольку согласно ст.28,29 Кодекса о браке и семье Украины разделить (установить право долевой собственности) можно только имущество супругов уже являющееся совместным – спорные доли в праве на квартиру приобретали статус совместного имущества с момента государственной регистрации договора мены. Следовательно, раздел долей в квартире (установление права долевой собственности на них) был возможен только по отдельному соглашению и после государственной регистрации договора мены – после заключения договора.

В отличии от положений законодательства России, нормы семейного права Украины, действовавшие в момент заключения договора мены, не предусматривали право супругов, не заключивших до регистрации брака брачный контракт, изменить законный режим общей совместной собственности на приобретаемое недвижимое имущество до государственной регистрации соответствующего договора.

С учетом изложенного, по состоянию на момент заключения договора об отчуждении приобретенного жилья не могли определить будущий правовой статус приобретаемой доли в праве на спорную квартиру, т.к. фактически такая договоренность была бы брачным контрактом, право на заключение которого супруги утратили. При этом супруги вправе были произвести раздел только после государственной регистрации договора мены (ст.227 ГК УССР), считающегося до момента такой регистрации незаключенным (п.8 Постановления Пленума Верховного суда Украины от 06.11.2009 N 9).

В то же время наблюдается правовая проблема и при отчуждении одним из супругов доли в праве на однокомнатную квартиру, приватизированную супругами в долевую собственность. В, частности, мотивами могут быть и противоправные стремления и зревший длительное время конфликт. Особенно актуальным этот вопрос является в отношении пожилых нетрудоспособных лиц, подверженных в последнее время преступному влиянию третьих лиц. Так, супруг, попавший под влияние мошеннического воздействия, с целью обхода требований закона о преимущественном праве покупки, может совершить сделку дарения своей доли третьему лицу под различные заведомо неисполнимые обещания возврата доли обратно в собственность, когда «опасность» минует. Одаряемый квартиру не осматривает и фактически не принимает, акт приема-передачи стороны не подписывает, ключи от квартиры не получает, в квартиру не вселяется, расходы по ее содержанию не несет, и до смерти дарителя во владение объектом вступать не пытается. Фактически соглашение сторон оспариваемой сделки предусматривает передачу доли в квартире только после смерти дарителя.

Устоявшаяся судебная практика Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым свидетельствует, что в таком случае имеются правовые основания утверждать об отсутствии у приобретателя какого-либо интереса в реализации жилищных прав (апелляционные определения от 17 апреля 2024 года по делу № 33-4019/2024; от 14 марта 2024 года по делу № 33-1639/2024), а значит о злоупотреблении правом с его стороны. Последствием установления судом такого злоупотребления является отказ лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично с применением иных мер, предусмотренные законом (п.2 ст.10 ГК РФ). Ведь такой договор может признаваться судом притворной сделкой, прикрывающей другую сделку, предусматривающую передачу дара одаряемому после смерти дарителя, которая в силу положений п.3 ст.372 ГК РФ ничтожна. Либо к такому роду дарению должны применяться правила гражданского законодательства о наследовании, в частности, о завещании. Поскольку половина ½ (одной второй) доли в праве собственности на квартиру (1/4 (одна четвертая) доля в праве собственности на квартиру), подаренной третьему лицу, принадлежала бы второму супругу. Таким образом, подобное дарение совершается с целью вывода 1/2 (одной второй) доли в праве на квартиру из совместно нажитого имущества супругов с целью устранения второго нетрудоспособного супруга от наследования обязательной доли в силу ст.1149 ГК РФ.

К тому же, 14 июля 2022 года был подписан и опубликован Федеральный закон от 14 июля 2022 г. № 310-ФЗ "О внесении изменений в Семейный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон № 310-ФЗ). Вступивший в силу 1 сентября 2022 года закон запретил проводить любые сделки по приобретению и отчуждению долей жилого помещения, если на такую долю, исходя из общего количества собственников, приходится площадь менее 6 кв. м. Другими словами, теперь приобрести микродолю менее 6 кв. м в любом жилом помещении нельзя. Дополнение дан-

ного закона положениями, обязывающими в случае намерения одного из супругов заключать сделку об отчуждении доли в праве на приватизированную однокомнатную квартиру (даже и превышающей 6 кв.м) третьему лицу только с согласия второго супруга или только ему, способствовало бы установлению дополнительного способа правовой защиты проживающего в квартире супруга. Уровень правовой защищенности такого супруга был бы гарантирован и закреплением дополнительного основания для принудительного прекращения права на такую приобретенную долю в порядке п.4 ст.252 ГК РФ без учета формальной значимости доли в общем объеме права. С учетом практики применения положений ч.4 ст. 252 ГК РФ юридически значимым и подлежащим доказыванию обстоятельством по аналогии являлось бы в таких случаях выяснение следующих вопросов: может ли объект собственности быть использован всеми сособственниками по его назначению (для проживания) без нарушения прав собственников; имеется ли возможность предоставления ответчику в пользование изолированного жилого помещения, соразмерного его доле в праве собственности на квартиру; есть ли у ответчика существенный интерес в использовании общего имущества (Определение ВС РФ от 08 апреля 2014 года по делу № 5-КГ14-1; Определение ВС РФ от 17 января 2017 года по делу № 117-КГ16-10; Определение ВС РФ от 14 июня 2016 года по делу № 31-КГ16-3). Верховный Суд Российской Федерации также неоднократно обращал внимание нижестоящих судов, что выравнивание объективно предопределенного неравенства в возможностях доказывания осуществляется, в частности, посредством возложения в силу закона на участников соответствующих отношений дополнительных обязанностей, наделения корреспондирующими правами, предоставления процессуальных преимуществ в виде презумпций и посредством процессуальной деятельности суда по распределению бремени доказывания с целью соблюдения принципа добросовестности в его взаимосвязи с принципом справедливости для недопущения извлечения преимуществ из недобросовестного поведения, в том числе при злоупотреблении правом. Применительно к исследуемой проблеме, такая презумпция может быть установлена в отношении наличия заинтересованности приобретателя в проживании в такой квартире, поскольку ответчик обязан осознавать, что объективно не сможет выделить долю в натуре и использовать указанное жилье для собственного проживания без нарушения прав истца, а обратное свидетельствует о явном злоупотреблении им своими правами (Определение ВС РФ от 03 июля 2018 года по делу № 59-КГ18-9).

Отсутствие у ответчика иного недвижимого имущества на территории Российской Федерации само по себе не может являться основанием для отказа второму супругу в иске, а при решении вопроса о наличии или отсутствии реальной заинтересованности в использовании незначительной доли в общем имуществе подлежит установлению соизмеримости интереса лица в использовании общего имущества с теми неудобствами, которые его участие причинит другим (другому) собственникам (Определение ВС РФ от 12 июля 2016 года по делу № 46-КГ16-8; Определение ВС РФ от 27 июня 2017 года по делу № 56-КГ17-13). Таким образом, в указанных спорах на приобретателя по таким сделкам (и на второго супруга как соответчика) судом должно быть перераспределено бремя опровержения презумпции того, что у ответчика в таких случаях отсутствует объективный правомерный существенный интерес в использовании жилья – т.е. именно ответчик в таких спорах обязан доказать свою добросовестность. При судебном оспаривании супругом сделок по отчуждению другим супругом общего имущества без согласия истца, возникают сложности, связанные с моментом осведомленности о сделке и момента начала течения срока исковой давности. Поскольку противоправное поведение, как правило скрывается, а требования к добросовестности граждан не предусматривают повышенного стандарта проверки данных реестра прав собственности в отношении общего имущества, истец (второй супруг) может узнать о состоявшейся сделке лишь спустя продолжительное время после отчуждения доли в общем имуществе и в т.ч. после смерти супруга. Пункт 3 ст.35 СК РФ в первоначальной редакции предусматривал, что супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки. Федеральным законом от 14 июля 2022 г. № 310-ФЗ спектр прав такого истца сужен правилами статьи 173.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В связи с этим, при признании такой сделки недействительной на основании пункта 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации (в первоначальной редакции) закон не возлагал на супруга, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение сделки не было получено, обязанность доказывать факт того, что другая сторона в сделке по распоряжению недвижимостью или в сделке, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, знала или должна была знать об отсутствии такого согласия.

Положения пункта 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 14 июля 2022 г. № 310-ФЗ) применяются к отношениям, возникшим после 1 сентября 2022 г. (статья 4 Федерального закона от 14 июля 2022 г. № 310-ФЗ «О внесении изменений в Семейный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации») (Определение ВС РФ от 20 февраля 2024 г по делу № 24-КГ23-26-К4; от 19 мая 2015 г. по делу № 19-КГ15-8; от 06 декабря 2011 г. по делу № 67-В11-5).

Данный правовой подход нашел свое отражение и в региональной судебной практике кассационной инстанции (Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 21 ноября 2023 года по делу № 88-38671/2023; Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26 сентября 2023 года по делу № 88-22041/2023).

Заключение.

В заключение, необходимо отметить, что исследуемая проблема является актуальной как в нотариальной, так и судебной практике, а ее разрешение возможно путем введения законодателем мер защиты прав супругов через установление специальных условий оборотоспособности анализируемых объектов гражданских прав; дополнительного исследования нотариусами архивных данных о правовом статусе отчуждаемых долей в праве на жилые помещения перед удостоверением соответствующих сделок с такими долями, а также более активного применения судами правовых механизмов по перераспределению бремени доказывания с целью адекватной защиты прав истцов в спорах об оспаривании совершенных вторым супругом сделок.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ.

2. Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 года №223-ФЗ.

3. Федеральный закон от 14 июля 2022 г. № 310-ФЗ "О внесении изменений в Семейный кодекс Российской

Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

4. Закон РФ от 04.07.1991 N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации".

5. Постановление КС РФ от 20 декабря 2011 года N 29-П.

6. Постановление КС РФ от 2 июня 2015 года N 12-П.

7. Постановление КС РФ от 19 июля 2017 года N 22-П.

8. Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 12.12.2023) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав".

9. *Постановление Президиума ВС РФ от 3 марта 1999г. № 132ПВ-98.*

10. Постановление Пленума Верховного суда Украины от 06.11.2009 N 9.

11. Приказ Росреестра от 07.12.2023 N П/0514 "Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости" (Зарегистрировано в Минюсте России 31.01.2024 N 77083).

12. Положение о порядке передачи квартир (домов) в собственность граждан, утвержденное Приказом Государственного комитета Украины по жилищно-коммунальному хозяйству от 15.09.1992 № 56.

13. Положение о порядке передачи квартир (домов) в собственность граждан, утвержденное Приказом Министерства по вопросам жилищно-коммунального хозяйства от 16.12.2009 года № 396.

14. Инструкция о порядке регистрации домов и домовладений в городах и селах городского типа УССР, утвержденная Заместителем Министра коммунального хозяйства УССР от 31.01.1996.

15. Инструкция о проведении раздела, выдела, расчета долей объектов недвижимого имущества, утвержденная Приказом Министерства по вопросам жилищно-коммунального хозяйства Украины от 06.07.1992 № 774/14041.

16. Письмо Министерства юстиции Российской Федерации от 29 декабря 2023 г. № 12-154007/23 «О нотариальном удостоверении договора, по которому объект недвижимости приобретается в общую долевую собственность супругов».

Legal status of housing privatized by spouses jointly during the period Crimea was part of Ukraine, and its subsequent legal future in the Russian Federation

Zatsarinnaya N.S.

This article addresses the privatization of residential premises by spouses as joint property, with or without defining spouses' shares in the property ownership right, during the period Crimea was part of Ukraine. Specifically, it explores this topic in more detail using the example of the privatization of one-room apartments. It also discusses the possible subsequent transformation of spouses' ownership rights when exchanging this residential premises for another, and whether notarized consent from a spouse is required for the alienation of such residential premises.

Keywords: joint property of spouses, one-room apartment, privatization of residential premises, exchange, shared ownership, notarized consent from a spouse, Republic of Crimea.

References

1. Civil Code of the Russian Federation of November 30, 1994, No. 51-FZ.
2. Family Code of the Russian Federation of December 29, 1995, No. 223-FZ.
3. Federal Law of July 14, 2022, No. 310-FZ "On Amendments to the Family Code of the Russian Federation and Certain Legislative Acts of the Russian Federation."
4. Law of the Russian Federation of July 4, 1991, No. 1541-1 "On the Privatization of the Housing Stock in the Russian Federation."
5. Resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation of December 20, 2011, No. 29-P.
6. Resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation of June 2, 2015, No. 12-P.
7. Resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation of July 19, 2017, No. 22-P.
8. Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation No. 10, Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation No. 22 of April 29, 2010 (as amended on December 12, 2023) "On Certain Issues Arising in Judicial Practice in Resolving Disputes Related to the Protection of Ownership Rights and Other Property Rights."
9. Resolution of the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation of March 3, 1999 No. 132PV-98.
10. Resolution of the Plenum of the Supreme Court of Ukraine of November 6, 2009 No. 9.
11. Order of Rosreestr dated December 7, 2023, No. P/0514 "On establishing the procedure for maintaining the Unified State Register of Real Estate" (Registered with the Ministry of Justice of Russia on January 31, 2024, No. 77083).
12. Regulation on the procedure for transferring apartments (houses) to citizen ownership, approved by Order of the State Committee of Ukraine for Housing and Communal Services dated September 15, 1992, No. 56.
13. Regulation on the procedure for transferring apartments (houses) to citizen ownership, approved by Order of the Ministry of Housing and Communal Services dated December 16, 2009, No. 396.
14. Instruction on the procedure for registering houses and households in urban-type cities and villages of the Ukrainian SSR, approved by the Deputy Minister of Communal Services of the Ukrainian SSR dated January 31, 1996.
15. Instruction on the division, allocation, and calculation of shares of real estate objects, approved by Order of the Ministry of Housing and Communal Services of Ukraine dated July 6, 1992, No. 774/14041.
16. Letter of the Ministry of Justice of the Russian Federation dated December 29, 2023 No. 12-154007/23 “On the notarization of an agreement under which a real estate property is acquired in the joint shared ownership of spouses.”