

УДК 347.23

DOI: 10.28995/2073-6304-2022-1-140-148

Добросовестность в сделках по распоряжению имуществом, находящимся в общей совместной собственности

Анна В. Милохова

*Российский государственный гуманитарный университет
Москва, Россия, milokhov@mail.ru*

Аннотация. В статье рассматриваются вопросы применения принципа добросовестности в сделках по распоряжению имуществом, находящимся в общей совместной собственности в целях защиты прав сосособственника, чье согласие на отчуждение имущества не было получено, и добросовестного приобретателя, который не знал и не мог знать об отсутствии такого согласия.

Ключевые слова: право собственности, совместная собственность супругов, принцип добросовестности, добросовестный приобретатель.

Для цитирования: Милохова А.В. Добросовестность в сделках по распоряжению имуществом, находящимся в общей совместной собственности // Вестник РГГУ. Серия «Экономика. Управление. Право». 2022. № 1. С. 140–148. DOI: 10.28995/2073-6304-2022-1-140-148

Good faith in transactions for the disposal of property in common joint ownership

Anna V. Milokhova

Russian State University for the Humanities, Moscow, Russia, milokhov@mail.ru

Abstract. The article discusses the application of the principle of good faith in transactions for the disposal of property in common joint ownership in order to protect the rights of a co-owner, whose consent to alienate the property was not obtained, and a bona fide acquirer who did not know and could not know about the absence of such consent.

Keywords: property right, joint property of spouses, principle of good faith, bona fide acquirer

For citation: Milokhova, A.V. (2022), “Good faith in transactions for the disposal of property in common joint ownership”, *RSUH/RGGU Bulletin. “Economics. Management. Law” Series*, no 1, pp. 140-148, DOI: 10.28995/2073-6304-2022-1-140-148

Основной целью, стоящей перед законодателем, является создание рабочего правового механизма регулирования общественных отношений. Достижение этой цели невозможно без определенности, четкости, ясности правовых подходов к формулированию правовых норм. Как верно отмечает Н.А. Власенко,

...право должно быть разумным и разумно применяться, что достигается в определенности как при создании, так и при реализации правовых начал в обществе [Власенко, с. 11].

Но проблемы могут быть обусловлены не только противоречивостью или неопределенностью формулировок. Такие проблемы в целом устранимы путем выявления неопределенности и исправления правовой нормы. Наибольшие сложности в сфере правоприменения и формулирования судебных позиций возникают в случае, когда в противоречие вступают важнейшие конституционные ценности, в равной степени заслуживающие правовой поддержки и защиты.

К проблеме соотношения и попыткам устранения противоречия конституционных ценностей неоднократно обращались исследователи. При этом важнейшим методологическим приемом разрешения таких противоречий является определение оптимального баланса конституционных ценностей. Т.П. Подшивалов, например, отмечает, что

...в целом российским законодательством воспринята концепция «наименьшего зла», которая заключается в справедливом распределении имущественных рисков между участниками гражданского оборота [Подшивалов, с. 40].

Однако очевидно, что вопросы, которые не могут быть однозначно решены путем определения, что хорошо и/или полезно, а что плохо или бесполезно, и получить однозначное закрепление в правовой норме, вызывают возмущение участника спора, чье справедливое требование в результате противоречия конституционных ценностей оказывается без защиты.

При столкновении конституционных ценностей неопределенность проявляется не столько в сфере правового регулирования (так как обычно тут все четко и категорично), сколько в сфере правоприменения. Анализ судебных решений демонстрирует отсутствие стабильности и предсказуемости мнения судьи относительно того, чье право в большей степени заслуживает защиты. Одним из примеров такого явного противоречия является судьба недви-

жимого имущества, которое было отчуждено одним из супругов без нотариально заверенного согласия другого супруга, и, соответственно, защита права собственности супруга, чье согласие не было получено, с одной стороны, и добросовестного приобретателя, который не знал и не мог знать об отсутствии такого согласия – с другой.

Противоречивость позиций наглядно продемонстрирована в хорошо известном деле по иску Р.Р. Бадасян. Иск о признании недействительной сделки купли-продажи жилого дома и земельного участка был предъявлен к супругу, который продал жилой дом и земельный участок, находящиеся в совместной собственности супругов, не получив в установленном нотариальном порядке согласия жены, а также к покупателю. В свою очередь покупатель предъявила встречный иск о признании ее добросовестным приобретателем, поскольку она, совершив доступные ей действия по получению информации о правах на имущество, не знала и не могла знать о том, что продавец состоит в браке и имущество находится в совместной собственности супругов.

Суд первой инстанции иск удовлетворил, руководствуясь ст. 35 Семейного кодекса РФ, и, признав сделку недействительной, применил последствия в виде двусторонней реституции, предусмотренной ст. 167 ГК РФ¹. Указанные статьи предоставляют безусловную гарантию защиты прав и законных интересов сособственника имущества, и их ценность в конституционно-правовом смысле сомнений не вызывает. Однако покупатель вряд ли может согласиться со справедливостью такого подхода. В теории все складно, применяя правила о двусторонней реституции стороны должны быть возвращены в первоначальное положение – покупатель вернуть имущество, продавец – деньги. Несмотря на то что разрушение сделки само по себе не может обойтись без негативных последствий (изменение цен, потраченное время и нервы), такая взаимность формально не должна приводить к серьезному нарушению интересов сторон сделки, признанной недействительной. Однако в жизни зачастую все обстоит иначе, и если права на имущество могут быть восстановлены путем аннулирования сведений в Едином государственном реестре недвижимости на основании судебного решения, то возврата денежных средств, особенно если они уже потрачены, ждать можно очень долго.

¹ См.: Решение Туапсинского районного суда Краснодарского края от 09 июля 2015 г. по делу № 2-679/2015 [Электронный ресурс]. URL: <https://arbitr.garant.ru/#/document/135294676/> (дата обращения 24 ноября 2021).

Необходимостью устранения несправедливости в этой части руководствовался суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя иск покупателя. Суд апелляционной инстанции учел, что покупатель предпринял обычные меры по выяснению «чистоты» сделки – был проверен паспорт продавца, в котором отсутствовал штамп о браке, была получена выписка из реестра, в которой продавец был указан как единственный собственник, было получено удостоверенное нотариусом заверение продавца о том, что он в браке не состоит. Необходимость совершения указанных действий для подтверждения добросовестного, осмотрительного, осторожного и заинтересованного отношения к совершаемой сделке хорошо известна, и не только юристам. Помимо этого, судом было учтено, что продавец уже израсходовал полученные от продажи имущества средства, и попытка возратить стороны в первоначальное положение поставит покупателя в крайне неблагоприятное положение. Однако впоследствии Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отменила определение суда апелляционной инстанции по причине существенного нарушения норм материального права, признав безусловный приоритет защиты прав супруги, без согласия которой было продано принадлежащее ей имущество².

Противоречивость судебных позиций при наличии весомых аргументов для защиты прав и законных интересов обеих сторон спора обнажают проблему противоречия защищаемых ценностей.

В практике встречаются и иные варианты развития событий, влияющие на правовую квалификацию и правовые последствия сделок. В случае, если один из супругов, находясь в браке, продает зарегистрированное на него недвижимое имущество третьему лицу, не получив в установленном порядке согласия другого супруга, а впоследствии покупатель продает это имущество другому лицу, одного иска «обманутого» супруга о признании сделки недействительной в порядке ст. 35 СК РФ и 167 ГК РФ будет недостаточно для восстановления господства над вещью. При признании сделки недействительной у супруга, чье согласие не было получено, восстанавливаются права на имущество, и он вправе предъявить виндикационный иск в порядке ст. 302 ГК РФ, требуя возратить имущество, которое возмездно перешло к добросовестному приобретателю помимо воли собственника. Соответствующая позиция

² См.: Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 6 сентября 2016 г. № 18-КГ16-97 [Электронный ресурс]. URL: <https://internet.garant.ru/#/document/71503548/> (дата обращения 24 ноября 2021).

о соотношении и порядке применения ст. 167 и 302 ГК РФ была сформулирована в Постановлении Конституционного Суда РФ от 21 апреля 2003 г. № 6-П³.

С точки зрения гражданского-правового механизма в этой позиции все безупречно, при этом закон снова оказывается на стороне супруга, чье согласие не было получено, и он не в состоянии защитить добросовестного приобретателя.

По сути, аналогичная ситуация складывается, когда имущество, право совместной собственности на которое возникло в период брака, продает уже бывший супруг. Однако в данном случае возможность для оспаривания сделки существенно сокращается, так как ее оспаривание будет осуществляться не на основании ст. 35 СК РФ, а в порядке ст. 253 ГК РФ, которая допускает признание сделки недействительной только в том случае, если будет доказана осведомленность покупателя об отсутствии согласия на продажу имущества всех собственников. Такая ситуация возможна, если покупателем является родственник или друг семьи. В таком случае доказать, что покупатель знал о том, что второй супруг не давал согласия на отчуждение имущества, труда не составит. Если же покупатель – абсолютно посторонний человек, выполнения им обычных действий по оценке «чистоты» сделки будет достаточно для того, чтобы подтвердить статус добросовестного приобретателя в контексте ст. 253 ГК РФ. И все же риски оспаривания сделки весьма высоки. Практика нередко сталкивается с ситуацией, когда недвижимость продается или переходит по договору дарения родственнику, который впоследствии продает это имущество третьему лицу⁴. Обычной рекомендацией юристов для таких случаев является получение заверенного согласия бывшего супруга на отчуждение имущества, несмотря на то что брак давно расторгнут.

Право собственности безусловно заслуживает защиты. При этом устранить возникшее противоречие путем исключения возможности защиты конкурирующего права или расстановки приоритетов невозможно. Чье право в большей степени заслуживает защиты – собственника, который не знал об отчуждении имуще-

³ Постановление Конституционного Суда РФ от 21 апреля 2003 г. № 6-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немецовой, З.А. Склиановой, Р.М. Склиановой и В.М. Ширяева» // СЗ РФ. 2003. № 17. Ст. 1657.

⁴ Решение Ангарского городского суда Иркутской области от 24 декабря 2019 г. по делу № 2-5722/2019 [Электронный ресурс]. URL: <https://arbitr.garant.ru/#/document/312325275/paragraph/1:0> (дата обращения 24 ноября 2021).

ства, или нового собственника, который не знал о том, что имущество находится в общей совместной собственности? В свое время в отношении спора о возможности использования «гонорара успеха» судья Н.С. Бондарь отметил, что каждая из анализируемых

...конституционных ценностей, между которыми возникла коллизия, должна быть сохранена в рамках существующего конституционно-правового противоречия, которое не обязательно должно преодолеваться путем устранения данного противоречия⁵.

Данный тезис справедлив и в рассматриваемой нами ситуации.

Однако такое положение дел подрывает фундамент, обеспечивающий стабильность и предсказуемость гражданского оборота. На это обратил внимание Конституционный суд РФ в постановлении от 13 июля 2021 г. № 35-П⁶, который был вынужден вновь проверять конституционные данные законоположений. Конституционный суд РФ предпринял попытку определить механизм, который бы позволил исключить возможность возникновения рассматриваемой коллизии, оценивая возможности реализации мер защиты прав и интересов обеих сторон, в том числе превентивных мер.

В своем Постановлении суд отказался от активно используемого ранее позитивистского подхода. В выводе суда учитываются оценка добросовестности приобретателя имущества с учетом пределов возможностей, которые имеет обычный гражданин при выяснении «чистоты» сделки. Конституционный суд РФ, в частности, отмечает, что для признания поведения приобретателя добросовестным, то есть разумным и осмотрительным, достаточно запроса сведений из реестра, и он не обязан выяснять объем правомочий всех предыдущих отчуждателей имущества, поскольку

...иное возлагало бы на приобретателей недвижимости все риски, связанные с признанием недействительными сделок, совершенных третьими лицами, и тем самым подрывало бы доверие граждан к государственной регистрации недвижимости⁷.

⁵ См.: Постановление Конституционного Суда РФ от 23 января 2007 г. № 1-П «По делу о проверке конституционности положений пункта 1 статьи 779 и пункта 1 статьи 781 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами общества с ограниченной ответственностью «Агентство корпоративной безопасности» и гражданина В.В. Макеева» // СЗ РФ. 2007. № 6. Ст. 828.

⁶ Постановление Конституционного Суда РФ от 13 июля 2021 г. № 35-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина Е.В. Мокеева» // СЗ РФ. 2021. № 29. Ст. 5753.

⁷ Там же.

При этом Конституционный суд РФ возлагает на собственника, не являющегося активной стороной сделки и не имеющего намерения распорядиться принадлежащим ему имуществом, обязанность добросовестного отношения к своему имуществу. Добросовестность должна проявляться в осуществлении должного контроля со стороны собственника в отношении этого имущества, совершении им действий, которые позволили бы заинтересованному лицу (потенциальному покупателю) получить сведения из Единого государственного реестра недвижимости о принадлежности имущества на праве собственности обоим бывшим супругам. В качестве таких действий, подтверждающих добросовестность бывшего супруга, суд выделяет своевременный раздел имущества или внесение в запись о регистрации права собственности указания о бывшем супруге как о собственнике.

Конституционный суд также подчеркивает, что несовершенные указанных действий может свидетельствовать о непроявлении должного интереса бывшего супруга в отношении общего имущества и что он

...полагается на осуществление правомочий собственника в отношении общего имущества другим бывшим супругом⁸.

Следовательно, по мнению Конституционного суда РФ, если бывший супруг-собственник не интересовался судьбой имущества, хотя имел такую возможность, нельзя применить правило о том, что имущество выбыло из владения собственника помимо его воли. Вывод довольно спорный, однако в условиях выявленного противоречия конституционных ценностей может быть принят как дополнительный довод в пользу решения возникшей коллизии.

Таким образом, в зависимости от характера поведения лица в обязательственном правоотношении, которое оценивается с точки зрения добросовестности, и с учетом позиции Конституционного суда, можно выделить следующие варианты добросовестного поведения:

- поведение субъекта правоотношения, обусловленное нравственной установкой личности, зачастую подкрепленной здравым смыслом, практическим интересом и требованием закона. К такому поведению можно отнести добросовестность при проведении переговоров о заключении договора, добросовестное исполнение обязательства и т. п. Назовем такое поведение лица «добросовестностью при исполнении»;

⁸ Постановление Конституционного Суда РФ от 13 июля 2021 г. № 35-П...

- совершение субъектом правоотношения активных действий, направленных на получение дополнительной информации с целью предотвращения возникновения в будущем конфликтной ситуации. Примерами таких действий может быть сбор и анализ сведений при выборе контрагента или оценке «чистоты сделки». В данном случае можно вести речь об «активном» проявлении добросовестности;
- поведение лица, не являющегося стороной сделки, в целях установления дополнительных гарантий защиты своих прав и законных интересов от внешних угроз. Такие требования добросовестности поведения предложил Конституционный суд в отношении бывшего супруга-сособственника для обеспечения защиты его права. Поскольку бывший супруг не является стороной сделки, в рамках которой оценивается добросовестность его поведения, назовем, условно, данное поведение «пассивной добросовестностью».

Механизм, который предложил Конституционный суд, позволяет преодолеть противоречие, смещая риски в сторону бывшего супруга-сособственника, не являющегося стороной сделки. При этом можно согласиться с мнением суда, что у гражданина, который приобрел жилое помещение у третьего лица, очевидно меньше возможностей по оценке вероятных рисков, чем у бывшего супруга-сособственника. В свою очередь права супруга-сособственника могут быть защищены путем предъявления требований к другому бывшему супругу, совершившему отчуждение общего имущества без его согласия.

Однако такой подход все же сложно признать оптимальным. Теперь под ударом оказывается бывший супруг-сособственник, который, как гражданин, не обладающий специальными познаниями, может быть не осведомлен о необходимости совершения дополнительных действий для усиления гарантий защиты прав в отношении имущества, которое и так в силу закона принадлежит ему на праве собственности и в этом смысле пользуется безусловной правовой защитой. Обязанность проявлять разумность и осмотрительность и своевременно предпринимать меры по контролю над общим имуществом супругов и надлежащему оформлению своего права собственности на это имущество, безусловно, нельзя считать чрезмерной. Однако при этом необходимо обеспечить информационную поддержку необходимости исполнения указанных рекомендаций суда.

Литература

- Власенко 2015 – *Власенко Н.А.* Проблемы правовой неопределенности: Курс лекций. М.: ИНФРА-М, 2015. 176 с.
- Подшивалов 2015 – *Подшивалов Т.П.* Защита интересов добросовестного приобретателя в законодательстве России и зарубежных стран // *Законы России: опыт, анализ, практика.* 2015. № 11. С. 37–40.

References

- Vlasenko, A.S. (2015), *Problemy pravovoi neopredelennosti: Kurs lektzii* [Issues of Legal Uncertainty. Course of lectures], INFRA-M, Moscow, Russia.
- Podshivalov, T.P. (2015), "Protection of Good Faith Acquirer's Interests in the Legislation of Russia and Foreign Countries", *Laws of Russia: experience, analysis, practice*, no 11, p. 37–40.

Информация об авторе

Анна В. Милохова, кандидат юридических наук, доцент, Российский государственный гуманитарный университет, Москва, Россия; 125047, Россия, Москва, Миусская пл., д. 6; milokhov@mail.ru

Information about the author

Anna V. Milokhova, Cand. of Sci. (Law), associate professor, Russian State University for the Humanities, Moscow, Russia; bld. 6, Miusskaya Square, Moscow, Russia, 125047; milokhov@mail.ru