

О. А. Федорова*

РАСПОРЯЖЕНИЕ БЫВШИМИ СУПРУГАМИ ИМУЩЕСТВОМ, НАХОДЯЩИМЯ В ИХ ОБЩЕЙ СОВМЕСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Несмотря на то что институт общей совместной собственности супругов известен нашему законодательству давно,¹ правоприменительная практика по сей день сталкивается с серьезными проблемами, связанными с толкованием и применением норм, регулирующих имущественные отношения между супругами. Однако если в советский период многие из этих проблем носили в большей степени теоретический характер, в последнее десятилетие они приобрели практическую направленность. Во многом это обусловлено развитием имущественного оборота, усложнением состава супружеского имущества и т. д.

Среди наиболее актуальных и обсуждаемых в последнее время проблем можно назвать следующие: отнесение имущества, приобретенного в период брака, к категории личного или общего; переход имущества из состава личного в состав общего и наоборот; признание недействительной сделки, совершенной одним из супругов в отсутствие согласия другого супруга; ответственность супругов по обязательствам в случае заключения договора только одним из супругов и т. д. Несмотря на то что в России кодифицировано семейное законодательство и регулирование имущественных отношений супругов отнесено к исключительному ведению РФ, это не мешает субъектам РФ по-разному толковать соответствующие нормы СК. Существующая в различных субъектах правоприменительная практика по этим и другим вопросам является столь разнообразной, что порой создается впечатление, будто в каждом регионе действует свой семейный кодекс. Этот факт отрадным признать нельзя.

Особую тревогу вызывает практика учреждений, занимающихся регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Многие нормы СК РФ и Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ), регулирующие имущественные отношения супругов, толкуются ими неверно: порой создается впечатление, что регистраторы вообще не понимают природы общей совместной собственности. Во многом это обусловлено тем, что законодатель установил заявительный порядок для регистрации права общей совместной собственности. Иными словами, сведения о том, что приобретаемое в период брака имущество относится к *общей совместной собственности*, в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним вносятся только по заявлению одного из правообладателей (п. 3 ст. 24 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»² (далее — Закон о регистрации)). Если же супруги такого заявления не сделали и приобретаемое имущество регистрируется на имя

* Федорова Ольга Александровна — доцент кафедры гражданского права СПбГУ.

© О. А. Федорова, 2012

E-mail: Fedorova.O@jurfak.spb.ru

¹ Нормы об общей совместной собственности, содержащиеся в Кодексе о браке и семье РСФСР 1969 г., с принятием Семейного кодекса РФ (далее — СК РФ) не претерпели особых изменений.

² СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

только одного из них,³ то в правоустанавливающих документах в графе, посвященной виду собственности, делается указание только на то, что она является «частной».⁴

Отсутствие в правоустанавливающих документах указания на общую собственность приводит на практике к ряду неблагоприятных последствий. Так, третьи лица не всегда могут получить информацию о том, что тот или иной объект недвижимости находится в общей собственности. К тому же могут быть нарушены права второго супруга (так называемого «нетитульного собственника»). В частности, в Обзоре законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за второй квартал 2002 г. от 17 июля 2002 г.⁵ содержится весьма неоднозначный ответ на вопрос: *необходимо ли органам, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в обязательном порядке регистрировать право общей совместной собственности супругов в случае, если стороной в сделке является один из них, либо нужно регистрировать только право собственности лица, указанного в договоре?*

Относительно этого вопроса Верховный Суд РФ пришел к следующему выводу: так как действующее законодательство предоставляет супругам право решать вопросы совместной собственности, а также право совершения сделок с ней, то в случае, когда в договоре указан в качестве собственника только один супруг, органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, а также сделок с ним, должны зарегистрировать право собственности за лицом, указанным в договоре. *Другой супруг в случае несогласия имеет право обратиться в суд с требованием о признании за ним права совместной собственности на приобретенное имущество.* Свой ответ ВС РФ мотивировал, в частности, ссылкой на ст. 9 ГК РФ, в соответствии с которой граждане по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им права. При этом по непонятным причинам оказались проигнорированными п. 2 ст. 34 СК РФ, в соответствии с которым общим имуществом супругов является любое нажитое супругами в период брака имущество *независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено*, а также п. 1 ст. 33 СК РФ, в соответствии с которым *законный режим имущества супругов действует, если брачным договором не предусмотрено иное.* Таким образом, в соответствии с семейным законодательством приобретенное в период брака имущество принадлежит обоим супругам на праве общей совместной собственности независимо от того, кто из них выступал приобретателем по договору и на чье имя было зарегистрировано право собственности. Изменить режим приобретаемого супругами имущества можно только путем заключения брачного договора.

В последние годы особую актуальность приобрел вопрос о режиме имущества, со-собственниками которого являются *бывшие* супруги, и, в частности, вопрос о том, какими нормами надлежит руководствоваться в случае, если сделку по распоряжению недвижимым имуществом, нажитым в период брака, совершает один из бывших супругов. Исследованию этого вопроса и будет посвящена настоящая статья.

Как известно, общая совместная собственность возникает в случаях, прямо предусмотренных в законе (п. 3 ст. 244 ГК РФ). К таким случаям относится и образование

³ Так появляется пресловутая фигура «титульного собственника» (именно так на практике именуют того из супругов, на чье имя зарегистрировано имущество).

⁴ Хотя указание на то, что собственность является «частной», в данном случае излишне: если в качестве правообладателя значится гражданин (физическое лицо), муниципальная или государственная форма собственности исключена.

⁵ Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2002. № 12.

общей совместной собственности на имущество, приобретаемое в период брака (ст. 256 ГК РФ, п. 1 ст. 33, п. 1 ст. 34 СК РФ).

Режим общей совместной собственности на имущество предполагает особые правила совершения сделок с ним. Общее правило распоряжения таким имуществом сформулировано в 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.*

Таким образом, для совершения одним из участников сделки с общим имуществом никакого специально оформленного разрешения всех участников общей совместной собственности не требуется. Предполагается, что между участниками совместной собственности существуют столь близкие, доверительные отношения, что любая сделка по распоряжению общим имуществом будет совершена только во благо и к выгоде всех участников.

Если выяснится, что кто-либо из сособственников все же возражал против совершения такой сделки, то совершенная против воли этого сособственника сделка по его требованию может быть признана судом недействительной (п. 3 ст. 253 ГК РФ). Однако условием признания такой сделки недействительной является *доказанность факта, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать о наличии возражения со стороны одного из сособственников (следовательно, об отсутствии полномочий на совершение сделки у лица, ее совершившего).*

Пункт 2 ст. 35 СК РФ, по сути, дублирует нормы п. 2, 3 ст. 253 ГК РФ: *при совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов предполагается, что он действует с согласия другого супруга. Сделка, совершенная одним из супругов по распоряжению общим имуществом супругов, может быть признана судом недействительной по мотивам отсутствия согласия другого супруга только по его требованию и только в случаях, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать о несогласии другого супруга на совершение данной сделки.*

В то же время, воспользовавшись возможностью, предоставленной п. 4 ст. 253 ГК РФ, законодатель не распространил действие указанной выше нормы СК РФ на все сделки с общим имуществом супругов. Для совершения:

- сделки по распоряжению недвижимостью;
- сделки, требующей нотариального удостоверения;
- сделки, требующей государственной регистрации,

необходимо получить **нотариально удостоверенное согласие** другого супруга (абз. 1 п. 3 ст. 35 СК РФ).

Последствия совершения сделок в отсутствие нотариально удостоверенного согласия супруга сформулированы в абз. 2 п. 3 ст. 35 СК РФ: ***супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение 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.*** Следовательно, для признания недействительными перечисленных выше сделок не требуется доказывать, что другая сторона в сделке знала о несогласии другого супруга на совершение сделки: основанием для признания сделки недействительной является отсутствие нотариально удостоверенного согласия этого супруга. Это значительно упрощает процедуру признания таких сделок недействительными.

Таким образом, с одной стороны, СК РФ дублирует общее правило совершения сделок с общим имуществом, содержащееся в ГК РФ, с другой — устанавливает особые правила для совершения ряда сделок с общесупружеским имуществом.

Теперь попытаемся ответить на вопрос: что происходит с супружеским имуществом в случае расторжения брака? Сохраняется ли режим общей совместной собственности или он трансформируется в иной вид? Меняются ли в связи с этим правила совершения сделок с приобретенным в период брака имуществом?

Как верно замечает А. В. Слепакова, с расторжением брака прекращается законный режим общности, но сохраняется право общей совместной собственности бывших супругов на нажитое в период брака имущество.⁶ Прекращение законного режима имущества означает, что бывшие супруги более не подчиняются правилам СК РФ о законном режиме имущества: в частности, приобретенное после расторжения брака имущество поступает в личную (индивидуальную) собственность бывшего супруга; заключенный с момента расторжения брака любым из бывших супругов договор связывает только лицо, заключившее этот договор, и т. д.

При этом нажитое в период брака имущество продолжает оставаться в общей совместной собственности бывших супругов. Однако поскольку субъекты права совместной собственности супругами более не являются, возникает закономерный вопрос: какими нормами следует руководствоваться при совершении одним из бывших супругов сделки по распоряжению общим имуществом, — нормами ст. 253 ГК РФ или нормами ст. 35 СК РФ? Ответ на этот вопрос не очевиден, однако весьма принципиален.

Этот вопрос исследует, в частности, О. В. Мананников.⁷ Он соглашается с тем, что прекращение брака и утрата лицами правового статуса супругов не влекут автоматического прекращения права общей совместной собственности. Однако поскольку после прекращения брачных отношений супруги перестают быть таковыми с позиции закона, по мнению О. В. Мананникова, к сделкам бывших супругов с общим имуществом *не применяются положения семейного законодательства, так как семейные правоотношения прекращены*. К регулированию отношений по распоряжению имуществом участниками совместной собственности *подлежат применению положения ГК РФ, а именно ст. 253 ГК РФ*. Таким образом, истребование нотариально удостоверенного согласия бывших супругов при совершении сделок, предусмотренных ст. 35 СК РФ, не основано на законе.

Анализируя проблему, О. В. Мананников приводит примеры различных судебных решений, которые не свидетельствуют о единой судебной практике по этому вопросу.

Есть свои судебные прецеденты по анализируемой проблеме и в Санкт-Петербурге. Так, Кировским районным судом Санкт-Петербурга было рассмотрено следующее дело: А-ва обратилась в суд с иском о признании договора купли-продажи от 19 декабря 2002 г. недействительным и применении последствий недействительности сделки. В исковом заявлении было указано, что истица с 16 апреля 1977 г. состояла в браке с А-вым, 9 апреля 2002 г. брак между ними был расторгнут. В период брака супругами были приобретены 14/41 долей в праве собственности на квартиру. Брачный договор, изменяющий режим приобретенного имущества, супруги не заключали. 19 декабря 2002 г. (спустя восемь месяцев после расторжения брака) ответчик А-в продал 14/41 долей в праве

⁶ Слепакова А. В. Правоотношения собственности супругов. М., 2005. С. 197.

⁷ Мананников О. В. Права на имущество бывших супругов // Бюллетень нотариальной практики. 2004. № 3.

собственности на квартиру Г-ву. Истица считает, что в соответствии с п. 3 ст. 35 СК РФ при продаже спорной жилой площади бывший супруг А-в должен был получить нотариально удостоверенное согласие истицы на продажу недвижимости. Истица согласия не давала, поэтому считает, что ее права как бывшей супруги были нарушены.

Ответчик А-в (бывший муж, продавец) исковые требования признал. Ответчик Г-в (покупатель) исковые требования не признал и пояснил, что при оформлении договора купли-продажи в нотариальной конторе в его присутствии ответчик А-в подписал заявление, которым подтвердил, что у него нет жены, которая могла бы претендовать на отчуждаемую долю в праве собственности на квартиру. И он не мог знать, что у А-ва имеется супруга, которая могла бы в будущем претендовать на спорную жилую площадь.

Установив обстоятельства дела и исследовав представленные материалы, суд пришел к выводу, что в иске А-вой необходимо отказать, ссылаясь на следующее. Сделка, совершенная одним из супругов по распоряжению общим имуществом супругов, может быть признана судом недействительной по мотивам отсутствия согласия другого супруга только по его требованию и только в случаях, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать о несогласии другого супруга на совершение данной сделки. А-в в присутствии нотариуса заявил, что у него нет ни жены, ни бывшей жены, которые могли бы претендовать на спорную собственность, т. е. Г-в не знал об отсутствии у истицы согласия на отчуждение спорного имущества. Следовательно, оснований для удовлетворения иска в соответствии с абз. 2 п. 2 ст. 35 СК РФ нет.

Нет оснований для удовлетворения иска и в соответствии с абз. 2 п. 3 ст. 35 СК РФ, поскольку, констатировал суд, на момент заключения договора купли-продажи от 19 декабря 2002 г. А-ва уже более 8 месяцев не являлась супругой А-ва, следовательно, ее нотариально удостоверенного письменного согласия на совершение сделки не требовалось. Судебная коллегия по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда решение Кировского районного суда оставила без изменения, а кассационную жалобу без удовлетворения.⁸

В целом соглашаясь с выводом, к которому пришел суд, согласиться со всеми содержащимися в судебных решениях аргументами не представляется возможным.

Коль скоро лица расторгли брак, к их отношениям по поводу владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в общей совместной собственности, более не могут применяться нормы ст. 35 СК РФ. Положения данной статьи являются специальными по отношению к нормам ст. 253 ГК РФ и регулируют порядок владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в общей совместной собственности исключительно супругов. При утрате лицами правового статуса супругов возможность применения к их отношениям специальных положений ст. 35 СК РФ исключается.⁹ С прекращением брака такой субъект права, как «супруг», исчезает, появляется «участник совместной собственности». К отношениям таких лиц по распоряжению имуществом, находящимся в общей совместной собственности, с момента

⁸ Архив Кировского районного суда, решение по гражданскому делу № 2-1416/05.

⁹ Распространить действие нормы, содержащейся в п. 3 ст. 35 СК РФ, и на бывших супругов нельзя, поскольку указанная норма является исключением из общего правила о совершении участниками общей совместной собственности сделок с общим имуществом, поэтому расширительному толкованию не подлежит.

расторжения брака подлежат применению общие правила ст. 253 ГК РФ. Следовательно, обосновывая необходимость доказать недобросовестность второй стороны по сделке для удовлетворения заявленного иска, суду в данной ситуации следовало бы сослаться не на положения п. 2 и п. 3 ст. 35 СК РФ, а на положения п. 3 ст. 253 ГК РФ.

Непоследовательный подход суда к решению анализируемого вопроса свидетельствует, скорее всего, о непонимании судом сути проблемы.

Таким образом, буквальное толкование положений ст. 253 ГК РФ и ст. 35 СК РФ приводит нас к следующему выводу: с момента расторжения брака отношения бывших супругов по владению, пользованию и распоряжению имуществом, находящимся в общей совместной собственности, *регулируются не специальными положениями ст. 35 СК РФ, а нормами ст. 253 ГК РФ*. Следовательно, при заключении бывшим супругом сделки по распоряжению недвижимым имуществом и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) государственной регистрации, нотариально удостоверенное согласие другого бывшего супруга *не требуется*. Согласие последнего *презюмируется* в силу п. 2 ст. 253 ГК РФ. Для признания такой сделки недействительной по иску бывшего супруга, не участвовавшего в сделке, необходимо доказать, что вторая сторона по сделке знала или должна была знать об отсутствии такого согласия (п. 3 ст. 253 ГК РФ).

Такой подход разделяется далеко не всеми учеными и практиками, о чем свидетельствует и тот факт, что в субъектах РФ не выработано единого подхода к решению обсуждаемой проблемы. В ряде субъектов при совершении одним из бывших супругов сделки нотариально удостоверенное согласие другого бывшего супруга не требуют в связи с утратой лицами статуса супругов (в частности, в Санкт-Петербурге, Москве), в других субъектах требуют (например, в Московской области), в третьих принимается «компромиссное» решение — требовать нотариально удостоверенное согласие бывшего супруга в течение определенного периода времени после расторжения брака.¹⁰ В таких условиях в весьма затруднительном положении оказываются граждане, которые, во избежание неблагоприятных последствий, должны не только знать закон, но и практику его применения в субъекте, на территории которого находится объект недвижимости.

Однако и на территории одного субъекта мы можем столкнуться с непоследовательным подходом к решению исследуемого вопроса. Так, согласно практике органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области, в случае, если право собственности на объект недвижимости, приобретенный в браке, зарегистрировано за одним из бывших супругов, то *другой бывший супруг лишен права свободно распоряжаться этим имуществом*. Если он захочет произвести отчуждение такого объекта недвижимости, государственная регистрация будет приостановлена в соответствии с п. 1 ст. 19 Закона о регистрации с требованием представить соглашение либо судебный акт о разделе данного имущества между бывшими супругами.¹¹

¹⁰ Чаще всего таким периодом времени выступает трехлетний срок, поскольку он ассоциируется с трехлетним сроком исковой давности, истечение которого прекращает право супругов требовать в принудительном (судебном) порядке раздела нажитого в браке имущества (п. 7 ст. 38 СК РФ). Подобная позиция не соответствует закону, однако обсуждение данной проблемы выходит за рамки настоящего исследования.

¹¹ Это лишний раз свидетельствует о непонимании нашими регистрирующими органами природы права общей совместной собственности, при которой каждый из собственников наделен одинаковыми правами по распоряжению общим имуществом.

В целях защиты прав и законных интересов того бывшего супруга, чье имя не упоминается в правоустанавливающих документах на недвижимость, можно предложить следующий практический вариант решения проблемы. Представим ситуацию, что супруги расторгли брак, но еще не решили вопрос о разделе недвижимого имущества, находящегося в их общей совместной собственности и приобретенного на имя одного из них. При наличии опасений, что последний может распорядиться данным недвижимым имуществом по своему усмотрению на основании ст. 253 ГК РФ, второй бывший супруг может направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, письменное обращение, свидетельствующее о наличии его возражений на совершение сделок в отношении данного объекта недвижимости бывшим супругом. Такое письменное обращение будет помещено в дело правоустанавливающих документов, сформированное в отношении данного объекта недвижимости.

В таком случае государственный регистратор, осуществляя правовую экспертизу документов, представленных одним из бывших супругов для совершения сделки по распоряжению недвижимым имуществом и (или) сделки, требующей государственной регистрации, не сможет удостовериться в законности такой сделки, как того требует п. 1 ст. 13 Закона о регистрации. Письменное обращение бывшего супруга будет свидетельствовать о том, что сделка совершается с нарушением требования п. 2 ст. 253 ГК РФ о том, что распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников совместной собственности.

В соответствии с абз. 3 п. 1 ст. 17 Закона о регистрации договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества должны совершаться в соответствии с действующим законодательством. С учетом требований абз. 3 п. 1 ст. 17 Закона о регистрации осуществление соответствующих регистрационных действий будет приостановлено для получения доказательств законности сделки (п. 1 ст. 19 Закона о регистрации). В том случае, если в течение срока приостановления государственной регистрации не будет представлено доказательств законности сделки, совершаемой одним из бывших супругов в отношении недвижимого имущества,¹² в осуществлении соответствующих регистрационных действий будет отказано в соответствии с требованиями абз. 2 п. 2 ст. 19 Закона о регистрации.

Предлагаемое решение вопроса все равно не будет приемлемым для всех бывших супругов. Оно касается только тех случаев, когда бывший супруг, который не значится в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним как правообладатель, окажется человеком достаточно предприимчивым и, подозревая другого бывшего супруга (правообладателя) в нечистоплотности, сообщит о своем несогласии на совершение сделок по распоряжению принадлежащими им обоим объектами недвижимости органам, занимающимся регистрацией прав на недвижимость.

Таким образом, существующее на сегодняшний день отношение правоприменительных органов РФ к решению обсуждаемой проблемы нельзя охарактеризовать иначе как парадоксальное.

В целом соглашаясь с тем, что *буквальное* толкование норм СК РФ и ГК РФ приводит нас к выводу об отсутствии необходимости получения нотариально удостоверенного

¹² А таким доказательством теперь будет представление согласия другого сособственника на совершение сделки.

согласия бывшего супруга на совершение сделки по распоряжению общим имуществом, не перестаешь задаваться вопросом: а достигаем ли мы с помощью буквального толкования той цели, которую преследовал законодатель, устанавливая требование, содержащееся в п. 3 ст. 35 СК РФ?

По общему правилу, участники общей совместной собственности совершают сделки с презюмируемого согласия других собственников (ст. 253 ГК РФ). Почему законодатель допустил совершение сделки по распоряжению общим имуществом с *презюмции (предположения) согласия*? Ответ очевиден: общая совместная собственность на имущество возникает только у субъектов, которые состоят друг с другом в особых доверительных отношениях. Супруги отнесены к таким субъектам. Нет сомнений, что лица, заключившие брак, доверяют друг другу и не захотят причинить вред (в том числе и имущественный) своей второй половине.

Однако, несмотря на предполагаемый доверительный характер отношений между супругами, законодатель тем не менее не позволил им совершать с презюмции согласия *любые сделки*. Для совершения наиболее значимых из них он установил особое требование: при совершении сделки одним из супругов необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. К таким сделкам в первую очередь отнесены сделки по распоряжению недвижимостью. Значимость такого рода сделок определяется не только и не столько высокой стоимостью объектов недвижимости, сколько их особой социальной значимостью. Ведь самый желанный объект приобретения для большинства супругов — это квартира, которая необходима им для совместного проживания. Подавляющее большинство супружеских пар в нашей стране за период брака могут позволить себе приобрести не более одной квартиры, которая зачастую оказывается единственным местом для проживания самих супругов, а также их детей.

Требование, содержащееся в п. 3 ст. 35 СК РФ, позволяет быть уверенным в том, что если один из супругов решит распорядиться квартирой, второй супруг непременно об этом узнает. Таким образом, несмотря на доверительные отношения между супругами, государство оставило за собой право проконтролировать совершение столь значимой сделки, как отчуждение общесупружеской квартиры. В данном требовании проявляет себя социальная функция государства: ведь в случае злоупотребления одним из супругов своим правом на распоряжение квартирой на улице может оказаться вся семья.¹³ Государство не сможет оставить семью без крова, поэтому государственным и муниципальным органам придется решать вопрос с устройством этой семьи (хотя бы временным).

Однако если законодатель не распространил презюмцию согласия второго *супруга* на совершение сделок по распоряжению объектами недвижимости, то было бы логично, если бы эта презюмция не распространялась и на случаи совершения сделки по распоряжению объектом недвижимости *бывшим* супругом. В большинстве случаев лица расторгают брак в ситуации, когда доверие утрачено. Зачастую бывшие супруги испытывают взаимную неприязнь и желание навредить друг другу. Позволить совершение сделки без получения нотариально удостоверенного согласия собственника — бывшего супруга означает предоставить одному из бывших супругов реальную возможность оставить второго собственника без квартиры. Вряд ли при формулировании

¹³ Заметим, что на улице помимо супруга окажутся и дети, поскольку для отчуждения объекта недвижимости, в котором проживают несовершеннолетние, не являющиеся собственниками этого объекта недвижимости, не требуется согласие органов опеки и попечительства (ст. 292 ГК РФ).

соответствующих правил в СК РФ законодатель преследовал именно такую цель. В противном случае законодателю придется отказать в наличии элементарной логики. Если уж ставить под сомнение доверительные отношения между *супругами*, то о доверительных отношениях между *бывшими супругами* чаще всего говорить вообще не приходится. А при этом оказывается, что на бывших супругов распространяются правила распоряжения имуществом, которые устанавливались законодателем для лиц, состоящих в особых доверительных отношениях.

На наш взгляд, требование получения нотариально удостоверенного согласия супруга для совершения сделок с недвижимостью было бы логично распространить и на отношения бывших супругов. В случае, если один из бывших супругов не имеет возможности совершить сделку в связи с отказом другого бывшего супруга на ее совершение или неизвестностью его места нахождения, то он может обратиться в суд с требованием о разделе общего имущества. Произведя раздел, бывший супруг сможет распоряжаться принадлежащим ему имуществом уже по другим правилам.¹⁴

¹⁴ Правила совершения сделок будут зависеть от того, станет ли он в результате раздела единственным собственником того или иного имущества или участником общей долевой собственности (в случае неделимости объекта).