

ОСОБЕННОСТИ СДЕЛОК МЕЖДУ СУПРУГАМИ

При режиме общей совместной собственности возмездные сделки между супругами являются ничтожными. Поскольку сделкой признается действие, направленное на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей, то возмездный договор, заключаемый между супругами по поводу совместно нажитого имущества, не приводит ни к установлению, ни к изменению, ни к прекращению гражданских прав и обязанностей.

Так, переданный, например, по договору купли-продажи объект общей совместной собственности, приобретаемый за счет общих средств супругов, продолжает и после заключения договора оставаться в совместной собственности супругов, а значит, подобного рода договоры между супругами не могут квалифицироваться иначе, как мнимые сделки, то есть сделки, совершенные лишь для вида, без намерения создать соответствующие им правовые последствия.

Следовательно, если имущество у супругов находится в законном режиме, то есть не заключен брачный договор или не подписано соглашение о разделе совместного имущества, заключать возмездные сделки между собой супруги не могут, и в регистрации подобных договоров будет отказано на основании того, что они по содержанию не соответствуют требованиям закона.

Как же быть в случае, если в процессе семейной жизни возникла необходимость переписать имущество с одного супруга на другого? Следует действовать законным путем.

Законом предусмотрены договоры (соглашения), в которых супруги выступают сторонами как сособственники и решают вопрос о передаче друг другу (любому из них) принадлежащего им имущества, это соглашение совершается в простой письменной форме - не требует нотариального удостоверения, может быть заключено как в период брака, так и после его расторжения. Заключив соглашение о разделе общего имущества супругов, они могут перевести имущество, принадлежащее на праве совместной собственности, в долевую собственность или в личную собственность любого из них. Произведенный во время брака раздел совместной собственности супругов означает прекращение права общей собственности только на разделенное имущество. Поэтому та его часть, которая не была разделена, а также имущество, нажитое супругами в период брака в дальнейшем, составляет их совместную собственность (п. 6 ст. 38 Семейного кодекса Российской Федерации), если иное не предусмотрено договором между ними.

При подписании договоров купли-продажи следует также иметь в виду, что один из супругов не может действовать в качестве представителя по доверенности представляемого - третьего лица и от его имени приобрести имущество на имя своего супруга (в сделке купли-продажи муж выступает в качестве представителя продавца, а жена является покупателем).

В этом случае приобретаемое имущество супругов будет являться совместной собственностью, если иное не предусмотрено брачным договором (ст. 33 Семейного кодекса Российской Федерации), следовательно, в данном случае сделка представителем будет совершена в своих личных интересах, то есть в отношении себя лично, что прямо запрещено гражданским законодательством.

Марина Закурина, главный специалист-эксперт Саяногорского отдела Управления Росреестра по РХ