

Сделки с недвижимостью: актуальные вопросы в свете новелл законодательства



Н.В. Артемьева,
нотариус г. Читы Забайкальского края,
член Комиссии ФНП
по методической работе,
artemeva-notary@yandex.ru

АННОТАЦИЯ. В статье рассматриваются актуальные вопросы сделок с недвижимостью, подлежащих нотариальному удостоверению, в свете последних изменений законодательства, излагается мнение по проблемам, возникшим в нотариальной практике, предлагаются пути их решения.

Ключевые слова: сделки с недвижимостью, регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, продажа, мена, доля в праве общей собственности, преимущественное право покупки доли, отказ от преимущественного права покупки доли, доверительное управление, опека, раздел имущества, раздел долгов, определение долей, брачный договор.

Федеральным законом от 29.12.2015 № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» приняты (утверждены) новые требования к некоторым

видам сделок с недвижимым имуществом, в частности введено обязательное нотариальное удостоверение:

- сделок по продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу (ст. 24 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»; далее — Закон о регистрации недвижимости);
- сделок, связанных с распоряжением недвижимым имуществом на условиях доверительного управления или опеки (п. 2 ст. 30 Закона о регистрации недвижимости);
- сделок по продаже недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным (п. 2 ст. 30 Закона о регистрации недвижимости);
- сделок по продаже земельной доли (п. 3 ст. 24.1 Закона о регистрации недвижимости);

- соглашения о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака (п. 2 ст. 38 Семейного кодекса Российской Федерации (СК РФ)).

В связи с этим у нотариусов возникают вопросы о порядке применения законодательных новелл, а также выявлены проблемы в применении законодательства. В настоящей работе предлагается обзор вопросов по наиболее распространенным сделкам, изложено мнение по возникшим вопросам и предложены пути их решения.

Сделки по продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу

Обязательное удостоверение сделок по продаже доли в праве общей собственности введено законодателем с целью защиты прав участников долевой собственности, и в первую очередь для охраны интересов собственников жилых помещений.

Однако норма изложена таким образом, что распространяется на любые объекты недвижимости, в том числе на земельные участки, здания, сооружения, нежилые помещения, находящиеся в общей долевой собственности.

Первая проблема связана с соблюдением правил преимущественного права покупки доли.

При удостоверении сделки по продаже доли нотариус должен проверить выполнение требований статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) о соблюдении правил, устанавливающих преимуществен-

ное право покупки доли для остальных собственников объекта долевой собственности. Это вытекает из статьи 163 ГК РФ, в соответствии с которой нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение, и статьи 250 ГК РФ, согласно которой продавец вправе продать долю постороннему лицу, если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца со дня извещения. Исходя из этого,

**ПРОДАВЕЦ ОБЯЗАН ПРЕДСТАВИТЬ
НОТАРИУСУ ДОКАЗАТЕЛЬСТВА,
ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ИЗВЕЩЕНИЕ
ОСТАЛЬНЫХ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОЙ
СОБСТВЕННОСТИ О НАМЕРЕНИИ
ПРОДАТЬ ДОЛЮ**

продавец обязан представить нотариусу доказательства, подтверждающие извещение остальных участников долевой собственности о намерении продать долю. В извещении должны быть указаны цена продажи (которая впоследствии должна соответствовать указанной в договоре) и другие условия продажи. Закон не уточняет, какие «другие условия» продажи должны быть указаны в извещении, к таковым можно отнести условия о порядке расчетов. Так, существенным может оказаться такое условие, как оплата в кредит, в кредит с услови-

ем расщорки. У нотариусов возникают вопросы, каким образом должно быть сделано это извещение и как доказать факт извещения участников долевой собственности. Это могут быть любые доказательства, бесспорно свидетельствующие о доставке извещения собственнику. Идеальными являются

**ИЗВЕЩЕНИЕ МОЖЕТ БЫТЬ ВРУЧЕНО
ПРОДАВЦОМ ЛИЧНО
СОБСТВЕННИКУ ДОЛИ, В ПОЛУЧЕНИИ
ОН СТАВИТ ПОДПИСЬ**

ся передача извещения через нотариуса (в соответствии со ст. 86 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате), направление извещения почтовым отправлением (письмом) с уведомлением. Возвращенное уведомление о вручении письма является надлежащим извещением собственника. Вручение почтового отправления может быть отслежено также на сайте «Почты России» по индивидуальному номеру (трек-коду).

Однако не исключены случаи, когда письмо не будет вручено собственнику. В соответствии со статьей 165.1 ГК РФ сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним. В пункте 63 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении

судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъясняется: «По смыслу пункта 1 статьи 165.1 ГК РФ юридически значимое сообщение, адресованное гражданину, должно быть направлено по адресу его регистрации по месту жительства или пребывания либо по адресу, который гражданин указал сам (например, в тексте договора), либо его представителю (пункт 1 статьи 165.1 ГК РФ). <...> необходимо учитывать, что гражданин, индивидуальный предприниматель или юридическое лицо несут риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, доставленных по адресам, перечисленным в абзацах первом и втором настоящего пункта, а также риск отсутствия по указанным адресам своего представителя. Гражданин, сообщивший кредиторам, а также другим лицам сведения об ином месте своего жительства, несет риск вызванных этим последствий (пункт 1 статьи 20 ГК РФ). Сообщения, доставленные по названным адресам, считаются полученными, даже если соответствующее лицо фактически не проживает (не находится) по указанному адресу». В связи с этим возврат почтового отправления с извещением в связи с его неполучением адресатом является надлежащим доказательством извещения участника долевой собственности.

Извещение может быть вручено продавцом лично собственнику доли, в получении он ставит подпись. В этом случае при нотариальном удостоверении сделки рекомендуется истребовать

в соответствии со статьей 431.2 ГК РФ у продавца доли соответствующее заверение об обстоятельствах — отдельным документом или включением заверений в текст договора. Договором может быть предусмотрена неустойка на случай, если продавец дал недостоверные заверения, если будет доказано, что подпись сделана не собственником, и последний переведет на себя права покупателя. Следует помнить, что сделка по продаже доли может быть удостоверена только по истечении месячного срока со дня извещения остальных участников долевой собственности, начало течения этого срока следует исчислять с момента вручения последнего извещения. Даты вручения извещения проверяются по почтовым штампам, на сайте «Почты России», по датам, указанным на уведомлении о вручении или извещении, врученном собственникам лично. Представляется, что в том случае, если извещение не вручено и осуществлен его возврат без вручения адресату, месячный срок следует исчислять с даты (момента) возвращения извещения почтовым отделением, указанная дата определяется по почтовому штампу на конверте, на сайте почты.

Статья 24 Закона о регистрации недвижимости продублировала положения статьи 250 ГК РФ, предусматривая, что продажа доли может быть осуществлена до истечения месячного срока, если все собственники откажутся от преимущественного права по-

купки доли. И вновь в законодательстве не устанавливается процедура получения отказа. Идеальным является отказ, оформленный нотариально, при этом отказ в соответствии со статьей 80 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате должен быть именно удостоверен нотариально по правилам удостоверения сделок, свидетельствование подлинности подписи не допускается¹. Однако обязательная нотариальная форма отказа не установлена законодательством. Участник долевой собственности может написать отказ в простой письменной форме в присутствии нотариуса, удостоверяющего сделку, или в присутствии продавца, который при представлении отказа нотариусу также должен заверить в соответствии со статьей 431.2 ГК РФ, что отказ подписан лично участником долевой собственности.

Практика уже выявила одну из серьезных проблем — это установление места, по которому должно осуществляться извещение участников долевой собственности о предстоящей продаже доли. Дело в том, что под новый порядок продажи долей подпадают и доли в праве на объект, принадлежащий многим лицам. Наглядный пример — это автостоянки, число собственников в них может быть неограниченным, исчисляемым сотнями. Так, к автору обращались клиенты по вопросу продажи $\frac{1}{117}$ доли в праве на автостоянку. Для продавца является проблематичным уз-

¹ Артемьева Н.В. Свидетельствование подлинности подписи на документах: новеллы законодательства // URL: <https://notariat.ru/publ/column/24493/>

нать место жительства каждого собственника, так как в выписках из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на объект, предоставляемых любому лицу, место жительства в настоящее время не указывается. В настоящее время в выписках, предоставляемых по запросу нотариуса, также не всегда указывается место жительства правообладателей. С 1 января 2017 года по запросу нотариуса такие сведения должны содержаться в выписке². Однако сведения о месте жительства, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и указанные в выписке из него, могут оказаться неактуальными в связи с последующим изменением собственником места жительства. В целях устранения обстоятельств, препятствующих удостоверению сделок и в конечном счете обороту недвижимости, нотариусу должно быть предоставлено право запрашивать сведения о месте жительства граждан, при этом процедура получения таких сведений должна быть наиболее оперативной и доступной (при наличии минимальных сведений о гражданине: его фамилии, имени, отчества, даты рождения, дополнительно — по данным СНИЛС), имеющаяся же в настоящее время возможность получения сведений в Единой информационной системе не отвечает этим требованиям (для направления запроса

требуются паспортные данные, которые отсутствуют как у продавца, так и у нотариуса, выполнение запроса осуществляется месяцами, а порой запрос остается без ответа).

Вторая проблема: подлежит ли нотариальному удостоверению сделка по мене доли в праве на объект недвижимости на иное имущество.

В соответствии с пунктом 2 статьи 567 ГК РФ «к договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже (глава 30), если это не противоречит правилам настоящей главы и существу мены». К мене, как видно из приведенной нормы, применяются не все правила о мене, а только предусмотренные главой 30 Кодекса, регулирующие договор купли-продажи. Представляется, что нормы других законов, в том числе статья 24 Закона о регистрации недвижимости, устанавливающая нотариальное удостоверение договора продажи доли, не должны применяться к договору мены. Это относится ко всем случаям, в том числе к мене доли, принадлежащей несовершеннолетнему лицу.

Третья проблема связана с ситуациями, когда доля в праве общей собственности не является собственно предметом сделки, а отчуждается вместе с основным объектом. Это следующие случаи:

- продажа собственником части расположенного здания или сооружения

² Приказ Минэкономразвития России от 25.12.2015 № 975 «Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде».

либо помещения в здании или сооружении, расположенного на земельном участке, доля в праве на который принадлежит этому собственнику. Сюда же относится и продажа квартир в многоквартирном доме, так как собственнику квартиры принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома (ст. 289 ГК РФ), земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»; далее — 1-й случай);

- продажа комнаты в коммунальной квартире, вместе с которой отчуждается и доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире, при этом доля следует судьбе права собственности на комнату (далее — 2-й случай) (уточняем, что речь идет именно о тех случаях, когда зарегистрировано право именно на комнату, а не на долю).

Между этими случаями есть существенная разница: на 1-й случай требования статьи 250 ГК РФ о преимущественном праве покупки доли не распространяются, в 2-м случае остальные собственники комнат в коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты.

С учетом содержания статьи 24 Закона о регистрации недвижимости

можно сделать вывод, что законодатель, вводя обязательное нотариальное удостоверение сделок по продаже доли в праве общей собственности, имел целью охрану интересов участников долевой собственности в тех случаях, когда они имеют преимущественное право покупки доли, и, как уже отмечалось, в первую очередь для защиты собственников жилых помещений. Приходится констатировать, что эта цель не до-

**СВЕДЕНИЯ О МЕСТЕ ЖИТЕЛЬСТВА,
СОДЕРЖАЩИЕСЯ В ЕДИНОМ
ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК
С НИМ И УКАЗАННЫЕ В ВЫПИСКЕ ИЗ НЕГО,
МОГУТ ОКАЗАТЬСЯ НЕАКТУАЛЬНЫМИ
В СВЯЗИ С ПОСЛЕДУЮЩИМ ИЗМЕНЕНИЕМ
СОСОБСТВЕННИКОМ МЕСТА ЖИТЕЛЬСТВА**

стигнута. Так, буквальное прочтение статьи 24 Закона о регистрации недвижимости приводит к тому, что продажа комнаты в коммунальной квартире не требует нотариального удостоверения. Представляется, что в 1-м случае нотариальное удостоверение не требуется по следующим основаниям: первичным является отчуждение части здания/сооружения либо помещения в них, доля в праве на земельный участок следует их судьбе, продажа этих объектов не может предоставлять сособственникам земельного участка привилегий при продаже. При ином подходе, с учетом Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ, нотариального удостоверения потребу-

ет и продажа квартир в многоквартирных домах.

Еще одна проблема, четвертая, связана с продажей доли на публичных торгах. Правила статьи 250 ГК РФ о преимущественном праве покупки доли в этих случаях не действуют, и нотариальное удостоверение практически невозможно. Однако закон не содержит никаких исключений, устанавливая общее правило о нотариальном удостоверении сделок по продаже доли в праве общей собственности.

С учетом третьей и четвертой проблем представляется, что норма статьи 24 Закона о регистрации недвижимости изложена не совсем корректно.

Прочие вопросы:

подлежит ли нотариальному удостоверению сделка по продаже доли от целого объекта, находящегося в собственности одного лица. Ответ однозначен: такая сделка не подлежит нотариальному удостоверению, так как общая собственность на объект отсутствует, других участников собственности не имеется;

подлежит ли нотариальному удостоверению продажа долей, осуществляемая всеми участниками долевой собственности одному покупателю по разным договорам, которые подаются в регистрирующий орган одновременно. Очевидно, что первая сделка, по которой будет осуществляться переход права собственности к покупателю, должна быть удостоверена нотариально и регистрирую-

щий орган не вправе осуществлять на основании этой сделки регистрационные действия.

Сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях доверительного управления или опеки

В соответствии со статьей 32 ГК РФ опека устанавливается над малолетними, а также над гражданами, признанными судом недееспособными вследствие психического расстройства. Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» уточняет, что опека устанавливается в отношении несовершеннолетних, не достигших возраста 14 лет (ст. 2).

Согласно статье 209 ГК РФ собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу. Доверительное управление также может учреждаться по основаниям, предусмотренным законом. Но во всех этих случаях, в том числе при учреждении доверительного управления по основаниям, предусмотренным законом, основанием возникновения доверительного управления является договор.

Случаи учреждения доверительного управления по основаниям, предусмотренным законом, следующие:

- при необходимости постоянного управления недвижимым и ценным движимым имуществом подопечного (ст. 38 ГК РФ);

- в отношении имущества совершеннолетнего дееспособного гражданина, который по состоянию здоровья не может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять свои обязанности (ст. 41 ГК РФ);

- в отношении имущества гражданина, признанного безвестно отсутствующим, при необходимости постоянного управления им (ст. 43 ГК РФ);

- в отношении наследственного имущества, требующего управления (ст. 1173 ГК РФ).

В соответствии со статьей 1017 ГК РФ договор доверительного управления недвижимым имуществом должен быть заключен в форме, предусмотренной для договора продажи недвижимого имущества. Передача недвижимого имущества в доверительное управление подлежит государственной регистрации в том же порядке, что и переход права собственности на это имущество. Доверительный управляющий вправе совершать сделки по распоряжению недвижимым имуществом, переданным ему в доверительное управление, только в случае, если передача имущества зарегистрирована в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Таким образом, под распоряжением недвижимым имуществом на условиях доверительного управления или опеки следует понимать совершение сделки с указанным имуществом доверительным управляющим или опекуном. По указанной категории сделок можно обозначить следующие проблемы.

Какие именно сделки относятся к сделкам по распоряжению. Законодательный перечень таких сделок отсутствует, как и не существует легального определения понятия «распоряжение имуществом». Теория гражданского права определяет распоряжение как возможность определять судьбу имущества. Из содержания статьи 209

**ПЕРЕДАЧА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
В ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ПОДЛЕЖИТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ В ТОМ ЖЕ ПОРЯДКЕ,
ЧТО И ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ
НА ЭТО ИМУЩЕСТВО**

ГК РФ следует, что к распоряжению относятся, во-первых, отчуждение имущества в собственность другим лицам, во-вторых, передача собственником права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, передача в залог, обременение его другими способами. Таким образом, к сделкам по распоряжению имуществом можно отнести многие сделки, например такие, как передача в аренду, безвозмездное пользование, раздел имущества, выдел доли из общего имущества, определение долей.

Каковы пределы действия указанной нормы с учетом следующего: Закон о регистрации недвижимости в первую очередь является процедурным законом, регулирующим порядок регистрации прав на недвижимое иму-

щество и сделок с ним. Внесение изменений в статью 30 этого Закона связано с установлением обязательной нотариальной формы сделок на условиях доверительного управления или опеки, то есть введена материальная норма, при этом изменений в части государственной регистрации этих сделок не последовало. Рассмотрим следующий пример: доверительный управляющий передает в аренду здание, переданное ему в доверительное управление, на срок менее года. Такой договор в силу статьи 30 Закона о регистрации недвижимости подлежит нотариальному удостоверению, но не подлежит государственной регистрации. Получается, что Закон о регистрации недвижимости регулирует совершение сделок, которые не попадают в сферу его действия.

Соглашение о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака

Обязательное нотариальное удостоверение введено в отношении соглашений о разделе имущества, заключаемых как супругами, так и бывшими супругами. Несмотря на незначительное время, прошедшее со дня изменения законодательства, в практике уже выявились вопросы, требующие обсуждения и решения.

Первый вопрос: что следует понимать под разделом имущества. Для ответа на этот вопрос нужно обратиться к нормам гражданского и семейного законодательства.

В соответствии со статьями 244, 247 ГК РФ:

- общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона, при этом общая собственность супругов является совместной;
- по соглашению участников совместной собственности, а при недостижении согласия — по решению суда на общее имущество может быть установлена долевая собственность этих лиц;
- имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними.

Исходя из смысла действующего законодательства, имущество может быть разделено в натуре, если это допускается законом и возможно без несоизмеримого ущерба имуществу, в том числе при выполнении работ по перепланировке, необходимых для раздела (выдела доли).

Таким образом, раздел имущества возможен только в отношении имущества, находящегося в общей долевой собственности, в отношении общей совместной собственности раздел не предусмотрен (в этом случае разделу должно предшествовать установление долевой собственности), правовым последствием раздела имущества является прекращение общей долевой собственности на имущество. Эти нормы

относятся и к общей собственности супругов. Данный вывод подтверждается статьей 256 ГК РФ — *правила определения долей* супругов в общем имуществе при его разделе и *порядок такого раздела* устанавливаются семейным законодательством, статьей 39 ГК РФ — *при разделе общего имущества* супругов и *определении долей* в этом имуществе доли супругов признаются равными. Из приведенных норм наглядно видно, что «определение долей» и «раздел имущества» совершенно разные категории гражданского законодательства и знак равенства между ними не может ставиться.

А теперь с учетом указанных норм рассмотрим следующую ситуацию: супруги приобрели во время брака квартиру и обращаются за удостоверением соглашения о разделе квартиры с передачей каждому из них $\frac{1}{2}$ доли в праве на квартиру. Такое соглашение не является соглашением о разделе имущества, так как раздел квартиры не осуществляется и право общей собственности не прекращается, происходит лишь трансформация совместной собственности в долевую. Рассмотрим, в какую форму должна облекаться подобная сделка. В соответствии со статьей 4 СК РФ к имущественным правоотношениям супругов, не урегулированным семейным законодательством, применяется гражданское законодательство. В соответствии со статьями 33, 42 СК РФ законный режим имущества супругов может быть изменен брачным договором, в част-

ности супруги могут изменить режим совместной собственности и установить долевую собственность. Таким образом, СК РФ предусматривает определенный механизм определения долей в совместном имуществе супругов — путем заключения брачного договора, который подлежит нотариальному удостоверению. В связи с этим общие нормы гражданского законодательства об определении долей в общем имуществе по соглашению сосособственников, для которого

**НЕРАВНОЦЕННОСТЬ ИМУЩЕСТВА
НЕ ДОЛЖНА СМУЩАТЬ НОТАРИУСА
ПРИ УДОСТОВЕРЕНИИ СОГЛАШЕНИЯ
О РАЗДЕЛЕ ИМУЩЕСТВА,
ТАК КАК ЭТО ИМЕННО СОГЛАШЕНИЕ
(ДОГОВОРЕННОСТЬ) СУПРУГОВ**

не установлена нотариальная форма, не должны применяться. Из этого следует вывод: *если супруги намерены установить долевую собственность на конкретный объект, являющийся общей собственностью, это возможно только путем заключения брачного договора*. Соответственно, возникает вопрос: каким образом определить доли в объекте, нажитом во время брака, бывшими супругами? Поскольку это не является разделом имущества, а заключение брачного договора уже невозможно, необходимо применять общие нормы гражданского законодательства (п. 5 ст. 244 ГК РФ) об

установлении долевой собственности (определении долей в общем совместном имуществе). *Бывшие супруги в этом случае заключают соответствующее соглашение, при этом нотариальное удостоверение такого соглашения законом не установлено.*

**ВКЛЮЧЕНИЕ В СОГЛАШЕНИЕ
О РАЗДЕЛЕ ПОЛОЖЕНИЙ О ПЕРЕДАЧЕ
ДОЛГА ПО КРЕДИТУ НА ОДНОГО
ИЗ СУПРУГОВ ВОЗМОЖНО ТОЛЬКО
ПРИ УСЛОВИИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ
СОГЛАСИЯ БАНКА, ВЫДАВШЕГО КРЕДИТ**

Еще раз хочется обратить внимание, что *раздел имущества в натуре невозможен в отношении одного объекта, являющегося неделимым. Для раздела имущества требуется как минимум два объекта, каждый из которых передается тому или иному супругу.* Это подтверждается также положениями пункта 3 статьи 38 СК РФ: при разделе общего имущества супругов суд по требованию супругов определяет, какое имущество подлежит передаче каждому из супругов. Это может быть абсолютно любое имущество: предметы домашнего обихода и обстановки, бытовая техника и т.д. Как правило, такое имущество у всех супругов при наличии квартиры имеется. Неравноценность имущества не должна смущать нотариуса при удостоверении соглашения о разделе имущества, так как это

именно *соглашение (договоренность)* супругов.

И все-таки при наличии в собственности только одного объекта применение норм законодательства о разделе возможно, а именно возможно применение положения статьи 252 ГК РФ: выплата участнику долевой собственности остальными собственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре допускается с его согласия. Компенсация может быть выплачена в денежной сумме или в виде иной компенсации. Таким образом, сособственники могут разделить имущество следующим образом: объект передается одному сособственнику, последний выплачивает компенсацию другому сособственнику. Закон не определяет, в каком виде может выплачиваться компенсация, это может быть любое имущество. Но заключение указанного соглашения между супругами возможно не во всех случаях: в частности, оно невозможно, если супруг выплачивает компенсацию в виде денежных средств из общих доходов. Если же компенсация выплачивается супругом за счет имущества, являющегося его собственностью, то такой вариант вполне допускается. Можно привести следующий пример: жена передает квартиру, являющаяся совместной собственностью супругов, жена в качестве компенсации передает мужу квартиру, полученную ею по наследству.

Еще один актуальный вопрос — вопрос о возможности раздела долгов

супругов. Актуальность этих ситуаций связана с широко распространенным приобретением супругами жилых помещений по ипотечному кредитованию, при этом, как правило, оба супруга являются заемщиками по кредиту. В случае расторжения брака супруги решают, что жилое помещение переходит одному из супругов, он же продолжает выплачивать долги по кредиту. В соответствии с пунктом 3 статьи 39 СК РФ общие долги супругов при разделе общего имущества супругов распределяются между супругами пропорционально присужденным им долям. Представляется, что указанная норма не может без определенных условий применяться к соглашению по следующим основаниям: по своей правовой природе возложение уплаты долга по кредитному договору, заключенному обоими супругами, на одного из супругов является переводом долга, который может осуществляться только с согласия кредитора. Поэтому включение в соглашение о разделе положений о передаче долга по кредиту на одного из супругов возможно только при условии предоставления согласия банка, выдавшего кредит.

В представленном материале обозначены лишь некоторые вопросы удостоверения сделок с недвижимостью. На сегодняшний день есть и другие проблемы, не затронутые автором, в частности по продаже земельных долей, а дальнейшая практика удостоверения сделок выявит новые вопросы. Не претендуя на полноту и истину

в последней инстанции, автор надеется, что материал окажется полезным коллегам, поможет определиться в своем мнении по спорным вопросам.

**TRANSACTIONAL REAL
ESTATE: CURRENT ISSUES
IN THE CONTEXT
OF THE CIVIL LEGAL
DEVELOPMENTS**

**N.V. Artem'eva,
Notary Chita,
The Zabaikalye Territory,
Member of the FNC Commission on
legislative and methodological work**

ANNOTATION. The article analyzed the current issues of notarially certified transactional real estate in the context of the civil legal developments. The author sets forward an opinion about the problems of notarial practice and offers the solution.

Keywords: transactional real estate, registration of deeds, real estate deal, contract of exchange, share in tenancy in common, preemption right, the waiver of preemptive right, trust, custody, trusteeship, division of property, division of debt, admeasurement, marriage contract.

Библиографический список

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.

3. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ.

4. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. Верховным Советом Российской Федерации 11.02.1993 № 4462-1).

5. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

6. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 5.11.1998 № 15 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака».

7. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

8. Приказ Минэкономразвития России от 25.12.2015 № 975 «Об утвержде-

нии форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде».

9. Артемьева Н.В. Раздел имущества, находящегося в долевой собственности, и выдел из него доли // Нотариальный вестник. 2001. № 4.

10. Артемьева Н.В. Свидетельствование подлинности подписи на документах: новеллы законодательства // URL: <https://notariat.ru/publ/column/24493/>

11. Артемьева Н.В. Совместная собственность супругов: актуальные вопросы правового регулирования и практика применения // Бюллетень нотариальной практики. 2003. № 6.