

*Сладкевич А.А.  
магистрант  
Сибирский юридический университет, г. Омск*

**ОСОБЕННОСТИ РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ, СВЯЗАННЫХ С  
ПОЛУЧЕНИЕМ НОТАРИАЛЬНОГО СОГЛАСИЯ СУПРУГА НА  
СОВЕРШЕНИЕ СДЕЛОК ПО ОТЧУЖДЕНИЮ ОБЩЕГО  
ИМУЩЕСТВА**

*Аннотация: в статье рассматриваются содержательные аспекты согласия супруга на отчуждение недвижимого имущества. Уделяется внимание проблеме применения последствий недействительности признания сделки, совершенной без нотариального согласия, а также сделки, согласие на которую было дано под влиянием заблуждения в соответствии с гражданским и семейным законодательством. На основании изучения судебной практики сделаны выводы о неоднозначности в применении норм, регламентирующих правовые последствия недействительности оспариваемой сделки, связанной с обязанностью получения нотариально заверенного согласия супруга.*

*Ключевые слова: сделка, согласие на совершение сделки, совместная собственность, недействительность сделки*

*Sladkevich A.A.  
master's degree  
Siberian law University, Omsk*

**SPECIFICS OF RESOLVING DISPUTES RELATED TO  
OBTAINING THE NOTARIZED CONSENT OF THE SPOUSE TO  
PERFORM TRANSACTIONS ON THE ALIENATION OF COMMON  
PROPERTY**

*Annotation: the article deals with the content aspects of the spouse's consent to the alienation of real estate. Attention is paid to the problem of applying the consequences of invalidity of recognition of a transaction made without notarial consent, as well as a transaction whose consent was given under the influence of error in accordance with civil and family law. Based on the study of judicial practice, conclusions are drawn about ambiguity in the application of the rules governing the legal consequences of the invalidity of the disputed transaction related to the obligation to obtain notarized consent of the spouse.*

*Keywords: transaction, consent to the transaction, joint ownership, invalidity of the transaction*

Статьей 157. 1 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) установлена необходимость получения согласия третьих лиц, не являющихся сторонами сделки, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления, в случае, если для совершения сделки получение такого согласия предусмотрено законом. Таким образом, законодателем установлен механизм легализации для отдельных видов гражданско-правовых сделок путем получения специального на то разрешения.<sup>1</sup>

Одним из видов такого согласия является установленное пунктом 3 статьи 35 Семейного кодекса РФ (далее – СК РФ) - согласие при совершении одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое требуют государственной регистрации; сделки, подлежащей государственной регистрации либо сделки, для которой законом предусмотрена обязательная нотариальная форма. Необходимо отметить, что такое согласие должно быть нотариально удостоверено и предоставлено уполномоченному лицу. Нотариальное удостоверение волеизъявления лица обеспечивает презумпцию законности оформленного документа, что напрямую указано в «Основах законодательства Российской Федерации о нотариате» (далее – Основы), а также иных законах. В частности, статья 53 указанного нормативного правового акта предусматривает удостоверение нотариусом сделок, для которых законодательством Российской Федерации установлена обязательная нотариальная форма, включая возможность удостоверения и иных сделок, нотариальная форма которых согласована сторонами в отсутствие обязательного требования закона. А статьей 5 Основ

---

<sup>1</sup> Поваров Ю.С. Содержание согласия на совершение сделки // Ученые записки Казанского университета. Серия Гуманитарные науки. 2018. Т. 160. Кн. 2. Ст. 386-394.

установлены принципы беспристрастности и независимости нотариуса, а также осуществлении деятельности, руководствуясь Конституцией РФ, конституциями (уставами) субъектов РФ, иными нормативно-правовыми актами, а также международными договорами, обеспечивая таким образом защиту прав и законных интересов граждан.

Правовые последствия совершения сделки без соответствующего согласия, по общему правилу, установлены статьей 173.1 ГК РФ. Такие сделки являются оспоримыми, если из закона не следует, что она ничтожна или не влечет правовых последствий для лица, управомоченного давать согласие, при отсутствии такого согласия. Признать такую сделку недействительной может само управомоченное лицо или иные лица, установленные законом. Судебная практика при определении конкретного круга лиц, имеющих право подать такой иск, склоняется к невозможности обращения с иском стороны по договору, наделяя такой возможностью лицо, чье согласие получено не было.

При определении правовых последствий признания сделки, требующей получения согласия одного из супругов, недействительной, следует отметить, что такие гражданско-правовые отношения подпадают под действие статьи 35 СК РФ, а также под действие ст. 253 Гражданского кодекса РФ, которая определяет особенности распоряжения имуществом, находящимся в совместной собственности.

Однако, анализ судебной практики позволяет сделать вывод о том, что возможны случаи, когда сделка совершается при отсутствии необходимого нотариального согласия супруга, либо такое согласие дано под влиянием существенного заблуждения, обмана и т.п.

Обращаясь к первой возможной ситуации, а именно, когда нотариальное согласие не было получено, следует рассмотреть конкретный пример из судебной практики. Бадасян Р. обратилась в суд с иском к Бадасяну С. и Лысовой С. о признании сделки купли-продажи жилого дома

и земельного участка недействительной.<sup>2</sup> Имущество являлось совместно нажитым супругами в период брака. В иске Багдасян Р. указала, что пока она временно отсутствовала, супруг продал указанное имущество, не уведомив ее и не получив соответствующее согласие.

Данный гражданско-правовой спор был рассмотрен судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда РФ, несмотря на то что верная квалификация спора была определена еще судом первой инстанции. Верховный суд РФ оставил решение суда первой инстанции в силе, отменив апелляционное определение, и привел в обоснование следующие нормы гражданского законодательства. Во-первых, суд ссылается на статью 253 Гражданского кодекса РФ о распоряжении имуществом, находящимся в совместной собственности, и возможности осуществления распоряжения по согласию всех участников. Кроме того, остальные участники совместной собственности могут оспорить сделку, совершенную одним из участников, признав такую сделку недействительной, при условии наличия того факта, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об этом. Далее суд также ссылается на пункт 4 указанной статьи, которая говорит о том, что указанные правила применяются, в случае если для отдельных видов совместной собственности не предусмотрен иной порядок, подводя нас к статье 35 СК РФ, которая, в свою очередь, представляет собой специальное регулирование рассматриваемых отношений. Следовательно, супруг при совершении сделки по распоряжению имуществом, требующей нотариального удостоверения либо государственной регистрации, должен получить нотариальное согласие другого супруга. Поскольку Багдасян Р. и Багдасян С. состояли в зарегистрированном браке на момент совершения

---

<sup>2</sup> Определение Судебной Коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 6 сентября 2016 г. № 18-КГ16-97. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»

сделки, необходимо применить специальную норму, что апелляционный суд при вынесении решения не принял во внимание.

Исходя из вышеизложенного применению подлежит пункт 3 статьи 35 СК РФ, нежели статья 253 ГК РФ. Верховный Суд РФ пояснил, что применение судом апелляционной инстанции статьи 253 ГК РФ в данном случае ошибочно, поскольку статья 253 ГК РФ возлагает на истца обязанность предоставления доказательств того, что другая сторона в сделке действовала недобросовестно, то есть, совершая сделку, знала или должна была знать, что отчуждаемое имущество относится к общему совместному имуществу супругов, и имеется возражение другого супруга на совершение данной сделки. Применение специального регулирования обуславливает тот факт, что супруга, чье нотариально удостоверенное согласие не было получено, не имеет обязанности доказывать, что другая сторона в сделке знала или должна была знать об отсутствии такового.

Таким образом, отсутствие нотариального согласия, когда его наличие установлено в силу закона, предполагает возможность признания совершенной сделки недействительной, по пункту 3 статьи 35 СК РФ и применения соответствующих последствий ее недействительности.

Наиболее интересной является ситуация, когда обязанность получения нотариального согласия супруга формально была соблюдена, но квалифицировать действительную направленность воли лица, которое дает согласие, является затруднительным для суда. Кроме того, особенностью является то, что согласия, конечно, подразумевают возможность их оспаривания по основаниям, установленным законом, однако, при оформлении документов, в том числе и согласий, нотариус, подробно разъясняет лицу, обратившемуся за совершением нотариального действия, все возможные правовые последствия оформления такого документа, а также его содержание.

В качестве примера можно привести недавно рассмотренное дело, определение по которому было вынесено в феврале этого года судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда РФ.<sup>3</sup> Суть заключалась в том, что у супругов Джабраиловых в составе совместного имущества имелись здания электрических подстанций. Супруга Джабраилова Н. обратилась в суд с иском Джабраилову М. о признании сделки купли-продажи недействительной. В обоснование своих требований, она указала, что совершенная сделка является недействительной, совершенной под влиянием заблуждения, так как предоставляя свое согласие на отчуждение указанных зданий подстанций, она считала, что оно не подразумевает продажу находящегося там оборудования и линий электропередач.

Здесь важно отметить, что судебной коллегией по гражданским делам ВС РФ не было принято во внимание определение истцом предмета спора. Джабраилова Н. выдвинула требование о признании недействительным договора-купли продажи, а не согласия на отчуждение недвижимого имущества по такому договору, поскольку ссылаясь она именно на заблуждение относительно содержания согласия. В данном случае, для правильной квалификации спора, необходимо было вернуть дело на рассмотрение не в суд апелляционной инстанции для повторного рассмотрения, а в суд первой инстанции.

Кроме того, важным здесь является и то, что оспорить сделку по статье 178 ГК РФ будет достаточно затруднительно. Для оспаривания сделки по указанному основанию необходимо соблюдение ряда установленных критериев. Помимо указанного обстоятельства необходимо прийти к выводу о том, является ли оборудование электрических подстанций и линии электропередач частью указанного недвижимого имущества, ведь тогда исходя из статьи 35 СК РФ, можно будет говорить

---

<sup>3</sup> Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 04.02.2020 № 25-КГ19-11. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

об оспаривании сделки лишь в части, касающейся движимого имущества. Так как согласие на отчуждение движимого имущества предполагается и не является обязательным в силу закона, в отличие от необходимого нотариального согласия супруга на отчуждение недвижимого имущества. Здесь же стоит обратить внимание на вышеуказанное положение о предмете спора. Очевидно, что здания подстанций, оборудование и линии электропередач функционально связаны, обеспечивают единое механическое использование, следовательно, предполагается, что согласие было дано на это составное имущество в целом и оспаривание данного нотариального согласия нецелесообразно.

В данной ситуации необходимо было обращаться с требованием признания недействительности согласия, выданного супругой, и далее применить статью 173.1 ГК РФ, регламентирующую последствия отсутствия согласия управомоченного лица, учитывая добросовестность другой стороны по сделке, которое не знало и не должно было знать об отсутствии согласия.

Подводя итог всему вышесказанному, следует указать, что нотариальное согласие супруга на отчуждение недвижимого имущества, представляя собой одностороннюю сделку и являясь одним из этапов легализации для заключения отдельных видов сделок по отчуждению недвижимого имущества, зачастую определяет неоднозначный характер судебной практики при применении правовых последствий недействительности. Отличие в установлении норм, применяемых при разрешении гражданско-правовых споров, связанных с оспариванием согласия супруга на отчуждение имущества либо сделки, для совершения которой необходимо получение нотариально заверенного согласия, заключается в том, было ли получено такое согласие, либо же это согласие было дано супругом под влиянием заблуждения или обмана, когда судам сложнее установить направленность воли лица.

#### Список использованных источников

1. Поваров Ю.С. Содержание согласия на совершение сделки // Ученые записки Казанского университета. Серия Гуманитарные науки. 2018. Т. 160. Кн. 2. Ст. 386-394.
2. Определение Судебной Коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 6 сентября 2016 г. № 18-КГ16-97. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»
3. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 04.02.2020 № 25-КГ19-11. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».