

Помещенные в настоящей рубрике изложения судебных решений подготовлены по материалам конкретных дел. Все публикации носят неофициальный характер. Перевод осуществлен редакцией.

СУДЕБНЫЕ РЕШЕНИЯ

ПРАВОВАЯ РЕФОРМА



Квартирный вопрос

На Украине одним из центральных вопросов для большинства граждан был и остается так называемый квартирный вопрос. Самая актуальная проблема в сфере строительства — оформление соответствующих прав на жилую недвижимость, в частности, первичное оформление права собственности на первичном рынке.

В соответствии с действующим законодательством Украины в случае строительства многоквартирного дома и при условии оплаты инвестором всех денежных средств право собственности на квартиру обязан оформить застройщик такого дома.

Согласно Закону Украины «О финансово-кредитных механизмах и управлении имуществом при строительстве жилья и операциях с недвижимостью», которым регулируется порядок финансирования инвесторами строительства жилья, законодатель дает застройщику 120-дневный срок с момента введения объекта недвижимости в эксплуатацию для передачи жилой недвижимости его инвестору.

Однако очень часто именно на этом этапе даже по истечении столь продолжительного срока недобросовестный застройщик злоупотребляет своим положением и затягивает процесс оформления права собственности инвестора на его квартиру, что автоматически ограничивает последнего в правах на такую недвижимость.

Выход из такой ситуации заключается в праве инвестора самостоятельно оформлять право собственности на квартиру. При этом инвестор должен иметь ряд документов, необходимых для регистрации права собственности на квартиру в многоквартирном доме (например, документ на земельный участок, на котором расположен дом). Но и в таком случае недобросовестный застройщик продолжает препятствовать инвестору в оформлении прав путем уклонения от выдачи документов, которые являются обязательными для первичной государственной регистрации права собственности на квартиру в построенном многоквартирном доме.

Таким образом, с целью защиты прав рядовых граждан и упрощения процедуры первичной регистрации инвестором права собственности на жилую недвижимость законодателю необходимо, во-первых, прямо установить ответственность застройщика за уклонение от исполнения обязанностей по первичной регистрации права собственности на жилую недвижимость за инвестором и, во-вторых, обязать застройщика и иных участников правоотношений строительства многоквартирных домов автоматически предоставлять необходимые документы всем инвесторам на этапе их получения и оформления.

ФИЛОНЕНКО Евгений — старший юрист ЮК FCLEX, г. Киев

← с. 27 и соответствовало их внутренней воле; сделка совершена в форме, установленной законом, и направлена на реальное наступление правовых последствий; условия договора не ставят истцу в чрезвычайно невыгодное материальное положение; условиями договора определялся правовой статус недвижимого имущества, а не передавалось это имущество в собственность другим лицам.

Апелляционный суд, отменяя решение суда первой инстанции в части признания брачного договора недействительным и признания личной частной собственностью дома и земельного участка с принятием нового решения об удовлетворении исковых требований в этой части, пришел к выводу о том, что брачным договором неправомерно определялся правовой режим имущества, приобретенного до регистрации брака, право собственности на которое подлежит государственной регистрации, что противоречит части 5 статьи 93 СК Украины, а также, что указанные условия брачного договора являются несправедливыми, поскольку ставят истцу в невыгодное материальное положение. Кроме того, в брачном договоре определен правовой статус имущества, приобретенного во время проживания сторон одной семьей без регистрации брака, в то время как факт проживания одной семьей на момент заключения сторонами брачного договора не был установлен судебным решением в соответствии с требованиями закона.

Отменяя решение суда апелляционной инстанции в части признания брачного договора недействительным и признании личной частной собственностью дома и земельного участка и оставляя в этой части решение суда первой инстанции без изменения, кассационный суд согласился с его выводами и отметил, что гр-ка К. не указала, в чем именно заключаются чрезвычайно невыгодные для нее условия брачного договора, и не доказала, каким образом указанный договор нарушает ее права. В то же время требования части 5 статьи 93 СК Украины при заключении брачного договора не нарушены, поскольку по этому договору не состоялась передача в собственность гр-на П. какого-либо имущества, право на которое подлежало государственной регистрации, а лишь определялся правовой режим этого имущества, приобретенного за время проживания сторонами одной семьей без регистрации брака. Поскольку правовой режим спорного имущества как общей совместной собственности, приобретенной за время совместного проживания, определен сторонами в брачном договоре, суд применил к их правоотношениям условия брачного договора, а не нормы статей 57, 60, 74 СК Украины.

Вместе с тем в судебных решениях суда кассационной инстанции, которые предоставлены заявителем как пример неодинакового применения судом кассационной инстанции норм статей 57, 60, 74, 93, 97 СК Украины, содержатся выводы о следующем:

— в определении Высшего специализированного суда Украины по рассмотрению гражданских и уголовных дел от 13 августа 2014 года суд пришел к выводу о том, что во время решения спора о разделе имущества, приобретенного за время совместного проживания мужчиной и женщиной, которые не состоят в браке между собой или в любом другом браке, согласно статье 74 СК Украины, проверяется факт их совместного проживания, а имущество, приобретенное ими за время их совместного проживания признается общей совместной собственностью, если другое не установлено письменным договором между ними, и на это имущество распространяются положения главы 8 СК Украины;

— в определении Высшего специализированного суда Украины по рассмотрению гражданских и уголовных дел от 12 июня

2013 года суд кассационной инстанции, применяя нормы статей 60, 93, 97, 103 СК Украины, пришел к выводу об отсутствии оснований для признания недействительным брачного договора, которым стороны договорились о нераспространении на имущество, приобретенное ими во время брака, режима общей совместной собственности, поскольку соглашение не противоречит закону и при этом не происходил переход права собственности от одного собственника к другому на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, и отметил, что на основании брачного договора передача в собственность одному из супругов недвижимого имущества и другого имущества, право на которое подлежит государственной регистрации, является невозможной;

— в определении Высшего специализированного суда Украины по рассмотрению гражданских и уголовных дел от 9 июля 2014 года, пересматривая в обжалуемой части решения и отменяя его в этой части с направлением дела на новое рассмотрение, а именно: в части установления факта проживания женщины и мужчины одной семьей без регистрации брака, признания имущества совместной собственностью и разделе имущества супругов, суд кассационной инстанции указал, что для применения статьи 74 СК Украины суд должен установить как факт проживания сторон одной семьей, так и факт приобретения имущества за счет общих средств, при этом не требуется установление факта нахождения в фактических брачных отношениях в отдельном судебном производстве.

Следовательно, существует неодинаковое применение судом кассационной инстанции одних и тех же норм материального права — статей 57, 60, 74, 93, 97 СК Украины.

Таким образом, предметом пересмотра по делу является вопрос правомерности договоренности сторон брачного договора о правовом режиме имущества, приобретенного ими до регистрации брака, и юридической значимости добровольно признанного сторонами совместного проживания одной семьей без регистрации брака и приобретения ими в этот период совместного имущества при применении судом указанных правовых норм.

Решая вопрос об устранении расхождений в применении судом кассационной инстанции указанных норм материального права, которые привели к принятию разных по содержанию судебных решений в подобных правоотношениях, Судебная палата по гражданским делам Верховного Суда Украины исходит из следующего.

В соответствии с частями 1, 9 статьи 7 СК Украины семейные отношения регулируются этим Кодексом и другими нормативно-правовыми актами на принципах справедливости, добросовестности и разумности, в соответствии с моральными устоями общества.

Среди общих принципов регулирования семейных отношений в части 2 статьи 7 СК Украины закреплена возможность урегулирования этих отношений по договоренности (договором) между их участниками.

Статья 9 СК Украины определяет общие рамки договорного регулирования отношений между супругами, а именно: такая договоренность не должна противоречить требованиям СК Украины, другим законам и моральным основам общества. Под требованиями законов в этом случае следует понимать императивные нормы, устанавливающие запрет для договорного регулирования отношений супругов.

Поскольку договор, в том числе брачный договор, прежде всего является категорией гражданского права, то в соответствии со статьей 8 СК Украины в случаях договорного регулирования семейных отношений должны применяться общие нормы статей 3, 6 ГК Украины относительно свободы договора, а

также глав 52, 53 ГК Украины относительно понятия и условий договора, его заключения, изменения и расторжения.

Так, часть 3 статьи 6 ГК Украины предусматривает, что стороны в договоре могут отступить от положений актов гражданского законодательства и урегулировать свои отношения по собственному усмотрению, предоставляя, таким образом, лицам право выбора: использовать существующие нормы законодательства для регулирования своих отношений или установить для этих отношений собственные правила поведения.

Следовательно, принцип свободы договора в соответствии со статьями 6, 627 ГК Украины является определяющим и заключается в предоставлении лицу права по собственному усмотрению реализовать, во-первых: возможность заключить договор (или воздержаться от заключения договора); во-вторых, возможность определить содержание договора по своему усмотрению, учитывая при этом встречную волю другого участника договора и ограничения относительно отдельных положений договора, установленные законом.

Таким образом, стороны не могут по своему усмотрению урегулировать в договоре свои отношения, лишь в случаях, если:

1) существует прямой запрет, установленный актом гражданского законодательства;

2) запрет вытекает из содержания акта законодательства;

3) такая договоренность противоречит сути отношений между сторонами.

О необходимости применения норм ГК Украины при признании брачного договора недействительным содержится указание и в статье 103 СК Украины.

Исходя из содержания статей 9, 103 СК Украины, статей 203, 215 ГК Украины основанием недействительности брачного договора является несоблюдение в момент совершения стороной (сторонами) таких требований: 1) содержание брачного договора не может противоречить законодательству, а также моральным устоям общества; 2) волеизъявление каждого из супругов при заключении брачного договора должно быть свободным и соответствовать его внутренней воле; 3) брачный договор должен быть направлен на реальное наступление правовых последствий, обусловленных им.

Проверяя доводы заявления относительно правомерности признания сторонами в брачном договоре факта проживания одной семьей без регистрации брака и распространения на имущество, приобретенное ими в этот период, режима общей совместной собственности имущества, необходимо отметить следующее.

Нормы СК Украины в статьях 57, 60, 61 на основании части 1 статьи 7 этого Кодекса устанавливают принципы нормативно-правового регулирования отношений супругов по поводу принадлежащего им имущества, в соответствии с которыми:

1) имущество, приобретенное супругами за время брака, принадлежит им на праве общей совместной собственности;

2) имущество, приобретенное каждым из супругов до брака, является личной частной собственностью каждого из них.

В соответствии с частью 2 статьи 60 СК Украины каждая вещь, приобретенная за время брака, кроме вещей индивидуального пользования, является объектом права общей совместной собственности супругов.

С целью сохранения баланса интересов супругов, соблюдения принципов добросовестности, разумности и справедливости СК Украины содержит исключения из общего правила, в частности, в статье 62 настоящего Кодекса.

На имущество, приобретенное мужчиной и женщиной, которые не состоят в браке между собой или с другим лицом, во время совместного проживания одной семьей →