

Общее имущество супругов, генеральная доверенность и переоформление квартиры на несовершеннолетних детей: полный правовой разбор

1. Краткая постановка вопроса

Ситуация: супруг находится на военной службе в зоне СВО, между супругами имеется генеральная доверенность (со стороны мужа) и общие денежные средства; планируется купить новую квартиру на эти общие деньги, продать добрачную квартиру жены (в которой есть доли её несовершеннолетних детей от прежнего брака — потребуется разрешение органа опеки и попечительства) и затем переоформить новую квартиру на этих же несовершеннолетних детей жены. Цель — во-первых, обеспечить возможность продажи добрачной квартиры и предоставления детям замещающего жилья, во-вторых, исключить новую квартиру из состава наследства мужа, чтобы в случае его гибели его мать (как наследница первой очереди) и иные его наследники не претендовали на неё.

Правовая суть вопроса сводится к четырём узлам: (а) режим имущества, приобретённого в браке на общие средства, и влияние на него доверенности; (б) юридическая возможность и техника дарения общего имущества супругов несовершеннолетним детям жены от другого брака; (в) наследственные последствия — круг наследников, супружеская доля, риск оспаривания сделки наследниками; (г) требования органа опеки и попечительства при отчуждении детских долей. Ниже каждый узел разобран отдельно, с указанием конкурирующих правовых позиций там, где они есть.

2. Покупка квартиры на общие средства: чьей собственностью она станет

2.1. Версия А. Квартира покупается на имя жены (доверенность мужа не используется)

Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью; общим имуществом признаются приобретённые за счёт

общих доходов недвижимые вещи **независимо от того, на имя кого из супругов они приобретены либо на имя кого внесены денежные средства** (п. 1 и п. 2 ст. 34 Семейного кодекса РФ; ст. 256 ГК РФ; абз. 2 п. 2 ст. 34 СК РФ прямо оговаривает «независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено»).

Практический вывод: если квартира приобретается за счёт общих средств в период брака и оформляется на имя жены, она всё равно поступает в общую совместную собственность супругов. Согласия мужа на покупку не требуется. Генеральная доверенность для этого не нужна вовсе. И одновременно это означает главный негативный эффект для цели клиента: **оформление квартиры только на жену само по себе не выводит её из наследственной массы мужа** — половина в ней принадлежит ему как участнику совместной собственности и после его смерти войдёт в состав наследства (см. раздел 4).

2.2. Версия Б. Квартира покупается на имя мужа по генеральной доверенности

Здесь режим имущества не меняется: приобретённое на общие средства и в браке — снова общая совместная собственность (п. 2 ст. 34 СК РФ). Дополнительно возникают два риска.

Риск 1 — запрет сделок представителя с самим собой. Пункт 3 ст. 182 ГК РФ (в действующей редакции — Федеральный закон от 07.05.2013 № 100-ФЗ) запрещает представителю совершать сделки от имени представляемого в отношении себя лично, а также в отношении другого лица, представителем которого он одновременно является, за исключением случаев, предусмотренных законом. Сделка, совершённая с нарушением этого запрета и не одобренная представляемым, может быть признана судом недействительной по иску представляемого, причём **нарушение интересов представляемого предполагается, если не доказано иное** (абз. 2 п. 3 ст. 182 ГК РФ).

Применительно к покупке это означает: если продавцом по сделке выступает сама жена (или её аффилированное лицо), а покупателем — муж в лице жены по доверенности, сделка попадает в прямой запрет. Если же продавец — третье лицо, а жена лишь исполняет поручение мужа как покупателя, запрет формально не нарушен.

Риск 2 — прекращение доверенности. Доверенность прекращается, в частности, вследствие смерти гражданина, выдавшего доверенность (п. 1 ст. 188 ГК РФ), а также отмены доверенности доверителем; последствия

прекращения урегулированы ст. 189 ГК РФ. Все действия по доверенности должны быть завершены при жизни мужа и до отмены доверенности: сделка, совершённая по прекращённой доверенности, не создаёт правовых последствий для представляемого (ст. 183, 188, 189 ГК РФ), а при недобросовестном использовании доверенности после смерти доверителя возникают уже не только гражданско-правовые, но и потенциальные уголовно-правовые риски.

Дополнительно: объём полномочий по доверенности имеет значение. Доверенность — письменное уполномочие для представительства перед третьими лицами (п. 1 ст. 185 ГК РФ); срок — не более трёх лет, а при отсутствии указания срока — один год (ст. 186 ГК РФ). Если доверенность не содержит прямого полномочия на безвозмездное отчуждение имущества мужа (дарение), следует учитывать риск оспаривания сделки как совершённой с превышением ограничений полномочий (ст. 174 ГК РФ) — особенно когда результат сделки очевидно невыгоден доверителю (переход его доли к детям жены от другого брака). Практически это ключевой довод, которым будут пользоваться наследники мужа.

Практический вывод по версии Б: юридически возможна, но не решает задачу вывода имущества из наследства и добавляет лишние риски (прекращение доверенности, ст. 182 п. 3 и ст. 174 ГК РФ). Если только квартира не приобретается на средства самого мужа, оформление на его имя смысла не имеет — режим общего имущества возникнет и без этого.

2.3. Версия В. Квартира покупается на личные (добрачные) средства жены, в том числе на выручку от продажи её добрачной квартиры

Здесь возможен принципиально иной результат. Общим является имущество, приобретённое **за счёт общих доходов** (п. 2 ст. 34 СК РФ). Имущество, приобретённое хотя и во время брака, но на личные средства одного из супругов, принадлежавшие ему до брака, полученные в дар или в порядке наследования, общему совместному имуществу не относится (разъяснение, данное в п. 15 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.1998 № 15). Добрачная квартира жены — её личная собственность (п. 1 ст. 36 СК РФ), следовательно, выручка от её продажи при документальном подтверждении «цепочки» средств тоже может рассматриваться как личное имущество жены.

При этом судебная практика неоднородна: **позиция 1** — если доказан источник средств (договор продажи добрачной квартиры, движение денег по счёту, отсутствие смешения с общими поступлениями), имущество признаётся личным; **позиция 2** — действует презумпция общности (п. 1 ст. 34 СК РФ), и

бремя доказывания личного характера средств лежит на том супруге, который на это ссылается (ст. 56 ГПК РФ); при смешении средств на общем счёте имущество признаётся общим.

Практический вывод: если у жены сохранилась возможность выстроить покупку так, что значительная часть цены покрывается её личной выручкой от продажи добрачной квартиры с документальным подтверждением, — это **более устойчивый, чем дарение, способ исключить соответствующую часть квартиры из наследства мужа** (никакой сделки, которую нужно оспаривать, не существует: это имущество изначально не общее). Обязательные условия: деньги не должны проходить через общий счёт или счёт мужа; необходимо сохранять платёжные документы с указанием источника.

2.4. Версия Г. Квартира покупается за счёт «военных» выплат мужа

Если «общие деньги» фактически представляют собой выплаты, полученные мужем в связи с участием в СВО (единовременные поощрительные и компенсационные выплаты), то возникает отдельный спорный вопрос: общие это средства или личные средства мужа. Пункт 2 ст. 34 СК РФ относит к общему имуществу доходы и **иные денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения**. В судебной практике нет единого подхода: часть судов рассматривает выплаты за участие в боевых действиях как имеющие специальный целевой (компенсационный) характер и, соответственно, как личное имущество военнослужащего; часть — как общий доход семьи. Позиция по конкретному делу зависит от вида выплаты (денежное довольствие, единовременная выплата за участие в СВО, выплаты в связи с ранением) и от того, как сформулированы нормы, устанавливающие выплату (в частности, Указ Президента РФ от 02.03.2022 № 98, Федеральный закон от 07.11.2011 № 306-ФЗ).

Практический вывод: этот вопрос требует отдельной проверки применительно к конкретным поступлениям. Но именно он определяет, войдёт ли соответствующая доля в наследство мужа вообще. Если выплата признаётся личным имуществом мужа, а квартира куплена на неё, — квартира (или её часть) тоже окажется личным имуществом мужа и попадёт в наследство, а дарение без его согласия будет ещё более уязвимым.

3. Переоформление квартиры на несовершеннолетних детей жены от прежнего брака

3.1. Общее правило: распоряжение общим имуществом требует согласия мужа

Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по обоюдному согласию (п. 1 ст. 35 СК РФ). Для сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, для сделки, требующей обязательной нотариальной формы, либо подлежащей обязательной государственной регистрации, необходимо **нотариально удостоверенное согласие другого супруга** (п. 3 ст. 35 СК РФ). Дарение квартиры подпадает под это правило тем более, что норма п. 2 ст. 576 ГК РФ отдельно указывает: дарение имущества, находящегося в общей совместной собственности, допускается по согласию всех участников совместной собственности с соблюдением правил ст. 253 ГК РФ. Односторонний отказ от общего имущества в пользу третьих лиц без согласия второго супруга по существу лишает его права собственности.

Последствие нарушения — оспоримость сделки: супруг, чьё нотариально удостоверенное согласие не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о её совершении (п. 3 ст. 35 СК РФ, в редакции Федерального закона от 29.12.2015 № 391-ФЗ и Федерального закона от 14.07.2022 № 310-ФЗ — по правилам ст. 173.1 ГК РФ). Судебная практика нередко признаёт такую сделку недействительной не целиком, а **в части доли супруга, не давшего согласия**, сохраняя силу сделки в отношении доли распорядившегося супруга.

Ключевой практический момент: **подарить можно свободно лишь то, что принадлежит жене лично или является её долей**. Половина, приходящаяся на мужа, может быть отчуждена только с его действительным согласием либо после реального выдела долей.

3.2. Форма согласия мужа и допустимость его подписания по доверенности

Закон требует именно **нотариально удостоверенного** согласия (п. 3 ст. 35 СК РФ). Здесь существует две практики:

Позиция 1 (более строгая, распространённая в нотариальной практике). Согласие супруга — личное волеизъявление, отражающее его осведомлённость о конкретной сделке; нотариусы, как правило, отказываются удостоверить согласие, подписанное представителем, особенно когда

представитель одновременно является выгодоприобретателем или близким родственником другой стороны (в рассматриваемом случае — когда жена подписывает согласие мужа на дарение ею же имущества своим детям). Основание для сомнений — тот же п. 3 ст. 182 ГК РФ и общее правило ст. 182 ГК РФ о недопустимости конфликта интересов представителя.

Позиция 2 (более либеральная). Согласие супруга — односторонняя сделка, а сделки могут совершаться через представителя (п. 1 ст. 182 ГК РФ). Если в генеральной доверенности прямо оговорено право давать от имени мужа согласия на совершение конкретных сделок по распоряжению общим имуществом, нотариус вправе удостоверить такое согласие.

Практический вывод: конструкция «жена по доверенности мужа подписывает его согласие на дарение, где сама же является дарителем» — **самое слабое звено всей схемы**. Именно по этому эпизоду наследники мужа с наибольшей вероятностью будут заявлять иск, а регистратор или нотариус с наибольшей вероятностью затормозят сделку. Устойчивые варианты: (а) муж лично подписывает согласие, удостоверенное нотариусом (для военнослужащего практически возможен выезд нотариуса либо оформление документов в период отпуска/лечения); (б) муж лично подписывает сам договор дарения своей доли детям либо договор дарения квартиры детям; (в) доверенность на дарение выдаётся третьему лицу, не являющемуся выгодоприобретателем.

Отдельно: доверенности военнослужащих, удостоверенные командирами воинских частей, приравниваются к нотариальным (п. 2 ст. 185.1 ГК РФ), а завещания военнослужащих могут удостоверяться командирами частей (п. 1 ст. 1127 ГК РФ). Однако согласие супруга по п. 3 ст. 35 СК РФ закон требует именно у нотариуса — ведомственное удостоверение здесь не заменяет нотариальную форму.

3.3. Запрет двойного представительства (ст. 182 п. 3 ГК РФ) — техническая ловушка

Если жена действует одновременно: (а) как представитель мужа-дарителя по доверенности и (б) как законный представитель своих несовершеннолетних детей-одаряемых (законное представительство родителей основано на указании закона — ст. 64 СК РФ, п. 1 ст. 182 ГК РФ), — это прямое нарушение абз. 1 п. 3 ст. 182 ГК РФ («не может совершать сделки... в отношении другого лица, представителем которого он одновременно является»), с последствиями по абз. 2 п. 3 ст. 182 ГК РФ.

Правильная конфигурация: супруг либо лично подписывает договор (в том числе как даритель своей доли либо как даритель квартиры целиком), либо

его согласие оформляется отдельным нотариальным актом, а **в самом договоре дарения сторону одаряемых представляет только мать** — тогда двойного представительства в одной сделке нет.

3.4. Что разрешено, а что запрещено при совершении сделок с имуществом несовершеннолетних

Пункт 3 ст. 37 ГК РФ запрещает опекуну, попечителю, их супругам и близким родственникам совершать сделки с подопечным, **за исключением передачи имущества подопечному в качестве дара или в безвозмездное пользование**, а также представлять подопечного при заключении сделок между подопечным и супругом опекуна и их близкими родственниками. Иными словами: дарение квартиры (или доли) в пользу несовершеннолетних детей **разрешено законом прямо**, в том числе когда дарителем выступает мать. Именно это делает планируемую конструкцию юридически возможной.

Запрет дарения, установленный ст. 575 ГК РФ, на данную ситуацию не распространяется (он касается дарения малолетними через законных представителей, работникам отдельных категорий, коммерческим организациям между собой и т.п.). Ограничение следует иметь в виду по другой линии: если бы понадобилось, наоборот, отчуждать имущество самих детей (в том числе их доли в добрачной квартире), потребуется предварительное разрешение органа опеки и попечительства (п. 2 ст. 37 ГК РФ; ст. 21 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»).

3.5. Форма сделки и вопрос о предварительном выделе долей

Сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению (ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Практически нотариус будет удостоверять и договор дарения долей детям, и согласие супруга.

Два технических пути:

Путь 1 (прямое дарение с согласия мужа). Жена как участник общей совместной собственности, действуя со согласия мужа, оформленного нотариально, дарит квартиру (или доли в ней) детям одной сделкой.

Путь 2 (предварительный раздел). Сначала заключается соглашение о разделе общего имущества супругов (ст. 38 СК РФ) либо брачный договор (ст. 40–42 СК РФ), определяющие доли (например, по 1/2 каждому), затем каждый супруг дарит свою долю детям. Путь более прозрачен для регистратора и

нотариуса, но требует личного участия мужа или его действительной доверенности, содержащей полномочие на заключение соглашения о разделе и на дарение.

3.6. Практический вывод по разделу

Переоформление новой квартиры на несовершеннолетних детей жены **юридически возможно**, но только при наличии настоящего нотариально удостоверенного согласия мужа (либо его личного участия в сделке). Без такого согласия сделка в части, приходящейся на долю мужа, оспорима по п. 3 ст. 35 СК РФ и ст. 173.1 ГК РФ. Автоматически (без согласия) квартиру на детей переоформить нельзя: ст. 35 СК РФ не делает исключения для безвозмездных сделок.

4. Наследственная перспектива: кто унаследует, как делится супружеская доля, может ли сделка быть оспорена

4.1. Кто призывается к наследованию и как распределяется супружеская доля

Наследники по закону призываются в порядке очерёдности (ст. 1141 ГК РФ). Наследниками первой очереди являются дети, супруг и родители наследодателя (п. 1 ст. 1142 ГК РФ). Внуки наследуют по праву представления (п. 2 ст. 1142 ГК РФ).

При наследовании пережившим супругом применяется ст. 1150 ГК РФ: право наследования не умаляет его права на часть имущества, нажитого в браке и являющегося совместной собственностью; **доля умершего супруга в этом имуществе, определяемая в соответствии со ст. 256 ГК РФ, входит в состав наследства** и переходит к наследникам по общим правилам. Иное может быть предусмотрено совместным завещанием супругов или наследственным договором.

Применительно к описанной ситуации:

- Дети жены от прежнего брака **не являются наследниками мужа** (п. 1 ст. 1142 ГК РФ), если только они не были им усыновлены (при усыновлении правовая связь приравнивается к родственной).
- Наследниками мужа являются: жена (как переживший супруг), его собственные дети (в том числе от предыдущих браков, если есть), а также **его родители — оба, включая мать**.

- Если завещания нет и, например, собственных детей у мужа нет, а оба родителя живы, к наследованию призываются трое: жена, мать, отец. Жена сначала выделяет супружескую долю — 1/2 квартиры; оставшаяся 1/2 (доля мужа) делится на троих, то есть по 1/6 квартиры каждому. Мать в таком расчёте получит 1/6 квартиры.

Именно этот механизм и порождает опасения, изложенные в вопросе. Расчёт подтверждает: без специальных юридических действий мать мужа получит долю в квартире, купленной на общие средства.

4.2. Что реально даёт переоформление квартиры на детей

При действительном дарении право собственности на квартиру переходит к детям (ст. 572, 574 ГК РФ), и квартира **выпадает из состава общего имущества супругов и из состава наследства мужа**: наследственной массы, из которой мать могла бы получить долю, просто не образуется. В этом смысл схемы — она рабочая, но при четырёх условиях:

1. согласие мужа должно быть действительным (нотариальным, не подписанным самой женой по доверенности — см. п. 3.2);
2. сделка не должна быть признана мнимой или притворной (см. п. 4.3);
3. дарение должно состояться при жизни мужа и до прекращения доверенности (п. 1 ст. 188 ГК РФ);
4. сделка должна быть доведена до государственной регистрации — иначе право не возникнет (ст. 8.1, 131, 551 ГК РФ; ст. 14, 15 Закона № 218-ФЗ).

Побочный эффект, о котором нужно знать заранее: подарив квартиру детям, жена **лишается возможности свободно ею распоряжаться** — на отчуждение, залог, обмен потребуется предварительное разрешение органа опеки и попечительства (п. 2 ст. 37 ГК РФ), а по достижении детьми совершеннолетия квартира окончательно становится их собственностью, и вернуть её в свою или общую собственность уже нельзя (дарение по общему правилу отмене не подлежит — ст. 578 ГК РФ содержит исчерпывающий перечень исключений). Если реальная цель — не защита детей, а сохранение контроля над активом, дарение — не лучший инструмент.

4.3. Риск оспаривания как мнимой, притворной сделки или злоупотребления правом (две позиции)

Позиция 1 (защита сделки). Мнимая сделка — это сделка, совершённая лишь для вида, без намерения создать соответствующие правовые последствия (п. 1 ст. 170 ГК РФ). Реальное дарение с государственной регистрацией перехода права, с фактической передачей владения и с

последующим несением детьми (в лице матери) бремени содержания имущества правовые последствия создаёт. Само по себе намерение лица исключить своё имущество из состава наследства не свидетельствует о мнимости или притворности сделки: собственник вправе распоряжаться своим имуществом, а наследники не имеют охраняемого законом ожидания наследства (наследство у них ещё не возникло). По этой логике дарение действительно оспариванию не подлежит.

Позиция 2 (оспаривание). Наследники мужа могут ссылаться на совокупность обстоятельств: краткий интервал между покупкой и дарением, сохранение квартиры в фактическом пользовании и владении жены, «транзитный» характер операций (продажа добрачной квартиры — покупка новой — дарение детям), участие в схеме только одной стороны, совпадение дарителя и законного представителя одаряемых, а также на ст. 10 ГК РФ (недопустимость злоупотребления правом). Если суд установит, что имущество фактически осталось под контролем жены, сделке могут придать её действительный смысл по п. 2 ст. 170 ГК РФ; при нарушении запрета п. 3 ст. 182 ГК РФ сделка может быть признана недействительной по иску представляемого (или его правопреемников) с презумпцией нарушения его интересов (абз. 2 п. 3 ст. 182 ГК РФ). В этом случае в наследственную массу возвращается доля мужа.

Практический вывод: устойчивость схемы прямо пропорциональна тому, насколько жёстко оформлены согласия мужа. Наиболее защищённый вариант — когда муж **лично** подписывает договор дарения (или, как минимум, лично подписанное нотариальное согласие), когда сделка совершается через нотариуса, а после дарения отношения по владению и пользованию квартирой выглядят естественно (либо квартира фактически используется детьми, либо сдаётся, либо иным образом отделена от матери).

4.4. Могут ли наследники мужа оспорить сделку по п. 3 ст. 35 СК РФ (две позиции)

Позиция 1 (иск не переходит к наследникам). Право требовать признания сделки недействительной по мотиву отсутствия нотариального согласия супруга принадлежит самому супругу (п. 3 ст. 35 СК РФ), связано с его личностью и в силу п. 2 ст. 1112 ГК РФ в состав наследства не входит. По этой логике мать мужа, предъявившая такой иск, должна получить отказ.

Позиция 2 (универсальное правопреемство). Требование о признании сделки недействительной является имущественным правом требования (ст. 1110, п. 1 ст. 1112 ГК РФ): оно не связано неразрывно с личностью наследодателя и переходит к его наследникам, которые вправе защищать

имущественные интересы наследодателя и наследственной массы. По этой логике наследники вправе заявить иск, и суд рассмотрит его по существу, оценивая, знала ли другая сторона о несогласии супруга (ст. 173.1 ГК РФ, п. 3 ст. 35 СК РФ).

Практический вывод: рассчитывать на то, что мать мужа «в принципе не сможет подать иск», нельзя — она во всяком случае сможет подать иск о признании дарения мнимым (п. 1 ст. 170 ГК РФ), о применении последствий недействительности, о включении имущества в наследственную массу и о признании права собственности в порядке наследования. Спор в этой плоскости будет разрешаться исходя из доказанности реального волеизъявления мужа.

4.5. Дополнительный (низковоероятный) риск: ст. 1117 ГК РФ

Наследники-родственники иногда ссылаются на недостойность наследника (п. 1 ст. 1117 ГК РФ). Однако Верховный Суд РФ разъяснил, что противоправные действия должны быть подтверждены в судебном порядке (п. 19 Постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании»). Влияние этого риска на рассматриваемую схему невелико: супружеская доля жены — это её собственное имущество, а не наследство, а на подаренную детям квартиру конструкция ст. 1117 ГК РФ вообще не распространяется.

4.6. Что не покрое даже успешное дарение

Схема защищает только ту квартиру, которая подарена детям. Иные активы мужа останутся в наследственной массе: его доля в других объектах общего имущества, транспорт, счета, доли в бизнесе. Кроме того, в случае гибели военнослужащего помимо наследства существуют самостоятельные выплаты (единовременные пособия, страховые суммы по обязательному государственному страхованию), которые по общему правилу выплачиваются членам семьи — супруге, родителям, детям — в установленном законом порядке и в состав наследства не включаются; этот вопрос лежит за рамками настоящего разбора и требует отдельной проверки применительно к конкретным видам выплат (см. Указ Президента РФ от 02.03.2022 № 98; Федеральный закон от 07.11.2011 № 306-ФЗ). Иными словами: «полностью отсечь» мать мужа от всего имущества дарение не способно.

5. Альтернативные конструкции (в ряде случаев заметно надёжнее дарения)

5.1. Завещание мужа

Завещание совершается лично (п. 3 ст. 1118 ГК РФ), завещатель вправе завещать имущество любым лицам (п. 1 ст. 1119 ГК РФ). Завещание военнослужащего в пункте дислокации воинской части может быть удостоверено командиром части (п. 1 ст. 1127 ГК РФ), что для участника СВО — реальный и юридически валидный механизм, доступный без выезда к нотариусу. Эффект: если муж завещает жене (или детям) всё своё имущество, мать мужа по общему правилу к наследованию не призывается (ст. 1111, 1119 ГК РФ).

Оговорка: право на обязательную долю сохраняется за нетрудоспособными родителями и нетрудоспособным супругом (ст. 1149 ГК РФ). В практике нетрудоспособными, в частности, признаются инвалиды и лица, достигшие пенсионного возраста (разъяснения, данные в п. 31 Постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9). Если мать мужа — не инвалид и не пенсионерка, обязательная доля ей не полагается, и завещание полностью решает задачу: супружеская доля жены (1/2) плюс всё наследственное имущество мужа по завещанию.

5.2. Совместное завещание супругов и наследственный договор

Пункт 4 ст. 1118 ГК РФ допускает совместное завещание супругов, а ст. 1140.1 ГК РФ — наследственный договор, которым определяются права и обязанности сторон в связи с наследованием. Обе конструкции позволяют юридически описать судьбу общего имущества супругов без немедленного дарения и без «обнажения» имущества в наследственной массе. Их слабое место — тот же ст. 1149 ГК РФ.

5.3. Брачный договор / соглашение о разделе общего имущества

Супруги вправе изменить установленный законом режим совместной собственности брачным договором (ст. 40, 41 СК РФ), а также заключить соглашение о разделе общего имущества (ст. 38 СК РФ). Если по брачному договору новая квартира становится личной собственностью жены, она автоматически выходит из наследственной массы мужа — без дарения и без необходимости что-то оспаривать.

Риски: брачный договор может быть оспорен по п. 2 ст. 44 СК РФ, если условия ставят одного из супругов в крайне неблагоприятное положение; кроме того,

брачный договор не может регулировать наследственные отношения (наследование определяется завещанием, совместным завещанием, наследственным договором и законом). Практически брачный договор требует личного участия мужа и нотариального удостоверения (п. 2 ст. 41 СК РФ).

5.4. Покупка на личные средства жены

Как указано в п. 2.3, наиболее «неуязвимая» конструкция вообще не требует сделок между супругами и с детьми: приобретение квартиры на документально подтверждённые личные средства жены и оформление её в личную собственность. Но она выполнима лишь тогда, когда «общие деньги» фактически являются её добрачной выручкой и не смешаны с общими доходами.

5.5. Сравнение

Конструкция	Исключает квартиру из наследства мужа	Требует личного участия мужа	Устойчивость к оспариванию
Дарение детям с нотариальным согласием мужа	Да	Формально — согласие; фактически желательно личное подписание	Средняя (риски мнимости, ст. 182 п. 3 ГК РФ)
Брачный договор (квартира — личная собственность жены)	Да	Да	Средняя/высокая (риск ст. 44 СК РФ)
Завещание мужа в пользу жены (детей)	Да (для всего имущества мужа)	Да, лично (возможно удостоверение командиром части)	Высокая (при отсутствии нетрудоспособных родителей)
Покупка на личные средства жены	Да	Нет	Высокая (при доказанности источника)
Соглашение о разделе долей + дарение долей	Да, в части переданного	Да	Средняя/высокая

6. Продажа добрачной квартиры с долями детей и разрешение органа опеки

6.1. Что требуется

Добрачная квартира — личная собственность жены (п. 1 ст. 36 СК РФ); доли детей — собственность самих детей. Отчуждение имущества несовершеннолетних требует предварительного разрешения органа опеки и попечительства (п. 2 ст. 37 ГК РФ; ст. 21 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ). Сделка по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимость подлежит нотариальному удостоверению (ст. 42 Закона № 218-ФЗ).

6.2. Что проверяет опека и почему это связано с новой квартирой

Основной критерий — недопустимость ухудшения положения детей: как правило, разрешение даётся при условии приобретения детям замещающего жилья, равноценного или лучшего по площади, стоимости и условиям, с одновременным наделением их долями в новом объекте. Именно здесь ваша конструкция выигрывает: если новая квартира изначально покупается с расчётом на передачу детям долей, интересы детей по площади соблюсти проще.

Ключевая связка, которую нельзя игнорировать: **разрешение опеки на продажу детских долей должно опираться на реально обеспеченные права детей в новой квартире**. Если право детей в новой квартире окажется оспоримым (например, доля выделена из общего имущества без действительного согласия мужа), опека получит основание для претензий, а наследники мужа — дополнительный аргумент. Последовательность имеет значение: сначала обеспечивается безупречное согласие мужа и определяется источник средств, затем — заявление в опеку, затем — одновременное проведение сделок.

6.3. Важная оговорка о детских деньгах

Если детские доли в добрачной квартире продаются, выручка от их продажи принадлежит детям, а не родителям, и должна быть использована в интересах детей (п. 2 ст. 37 ГК РФ). Оформление новой квартиры только на имя матери за счёт этих средств — самостоятельное нарушение, влекущее претензии опеки. Это ещё один аргумент в пользу того, чтобы дети получили

доли в новом объекте не «в порядке любезности», а как обязательный элемент замещения.

6.4. Практический вывод

Продажа добрачной квартиры с долями детей возможна, но покупаемая квартира должна быть «подготовлена» под передачу долей детям заранее — с оформленным согласием мужа. Обратный порядок (сначала продать детские доли, потом разбираться с юридической силой перевода общего имущества детям) создаёт риск как для сделки, так и для отношений с органом опеки.

7. Пошаговый алгоритм

1. **Определить источник денег.** Разграничить: добрачная выручка жены, общие доходы супругов, выплаты мужа по СВО. Зафиксировать платёжные документы, не допускать смешения на одном счёте.
2. **Купить новую квартиру** на имя жены (без использования доверенности мужа, если это не требуется банком или продавцом). Это сохраняет режим общей совместной собственности, но упрощает доказуемость источника средств.
3. **Получить действительное волеизъявление мужа** — идеально лично подписанное нотариальное согласие либо его подпись в самом договоре дарения. Если по объективным причинам это невозможно, письменно зафиксировать полномочие в доверенности и быть готовым к тому, что это звено будет оспариваться.
4. **Оформить раздел долей** (соглашение о разделе общего имущества) или сразу перейти к дарению.
5. **Подать заявление в орган опеки и попечительства** на продажу долей детей в добрачной квартире, заранее указав новый объект и планируемое наделение детей долями.
6. **Провести сделки** (продажа добрачной квартиры + дарение долей детям в новой квартире) одновременно или в юридически связанной последовательности, через нотариуса, с государственной регистрацией.
7. **Параллельно закрыть вопрос о наследстве мужа** иными инструментами: завещание (в том числе удостоверенное командиром воинской части), совместное завещание супругов, наследственный договор, брачный договор. Это защитит от претензий матери мужа не только на квартиру, но и на остальное имущество.
8. **Учитывать временной фактор.** Любые действия по доверенности возможны лишь при жизни мужа и до отмены доверенности (ст. 188, 189 ГК

РФ). Незавершённая регистрация при наступлении смерти доверителя означает, что сделка от его имени правовых последствий не создаёт, а его доля в общем имуществе поступает в наследственную массу.

8. Сводка практических выводов по каждой версии

- **Покупка на имя жены на общие средства.** Квартира — общая совместная собственность; доля мужа входит в наследство; дарение детям требует его нотариального согласия. Согласие мужа на саму покупку не требуется.
- **Покупка на имя мужа по генеральной доверенности.** Результат для режима имущества тот же, но добавляются риски ст. 182 п. 3 ГК РФ, ст. 174 ГК РФ и прекращения доверенности (ст. 188 ГК РФ). Технически оправдана только тогда, когда без неё сделка невозможна.
- **Покупка на личные средства жены.** Наиболее защищённый вариант: имущество в наследство мужа не попадает вовсе. Требует документального подтверждения источника средств и отсутствия смешения.
- **Покупка за счёт выплат мужа по СВО.** Спорный режим: практика расходится в вопросе о том, являются ли такие выплаты общим имуществом или личным имуществом военнослужащего; при личном характере выплат квартира войдёт в наследство.
- **Переоформление на детей от прежнего брака (сценарий клиента).** Юридически возможно (дарение детям прямо допускается, п. 3 ст. 37 ГК РФ), рабочая гипотеза — квартира действительно выходит из наследства мужа, но при условии действительного нотариального согласия мужа и отсутствия признаков мнимости. Риски: оспаривание по п. 3 ст. 35 СК РФ (с учётом спора о переходе этого требования к наследникам), по п. 1 или п. 2 ст. 170 ГК РФ, по п. 3 ст. 182 ГК РФ, по ст. 10 ГК РФ. Дополнительно жена теряет контроль над квартирой (ст. 37 ГК РФ, ст. 578 ГК РФ).
- **Завещание / совместное завещание / наследственный договор / брачный договор.** Более предсказуемые инструменты; главная оговорка — обязательная доля нетрудоспособных родителей (ст. 1149 ГК РФ).
- **Продажа добрачной квартиры с детскими долями.** Требуется предварительное разрешение опеки (п. 2 ст. 37 ГК РФ), нотариальная форма (ст. 42 Закона № 218-ФЗ) и замещение детских долей в новом объекте.

Итоговое замечание по существу запроса: сама по себе логика «купить на общие деньги → переоформить на своих детей от прежнего брака → квартира не наша с мужем, а детей» юридически работает, но она опирается на одно критическое звено — **действительное волеизъявление мужа, оформленное нотариально и не подписанное женой вместо него.** Если

это звено обеспечено, риск сводится к спорам о мнимости; если нет — вся конструкция в части доли мужа оспорима, и появление матери мужа в качестве наследницы становится вполне вероятным. Наиболее устойчивая комбинация на практике — «покупка на личные средства (насколько это подтверждено) + завещание мужа, удостоверенное в установленном порядке + дарение долей детям исключительно с лично подписанным нотариальным согласием мужа».

Список использованных нормативных источников и материалов практики

Кодексы и законы

1. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 8.1, 10, 131, 166, 170, 173.1, 174, 182, 183, 185, 185.1, 186, 187, 188, 189, 253, 256, 572, 574, 575, 576.
2. Гражданский кодекс РФ, часть третья: ст. 1110, 1111, 1112, 1117, 1118, 1119, 1127, 1140.1, 1141, 1142, 1146, 1148, 1149, 1150, 1152, 1153, 1154.
3. Семейный кодекс РФ: ст. 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 64.
4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 14, 15, 42 (нотариальное удостоверение сделок по отчуждению долей).
5. Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»: ст. 21 (предварительное разрешение органа опеки и попечительства).
6. Федеральный закон от 07.05.2013 № 100-ФЗ (изменения в ст. 182 ГК РФ — действующая редакция п. 2 и п. 3).
7. Федеральный закон от 29.12.2015 № 391-ФЗ и Федеральный закон от 14.07.2022 № 310-ФЗ (изменения в ст. 35 СК РФ, соотношение с ст. 173.1 ГК РФ).
8. Федеральный закон от 07.11.2011 № 306-ФЗ и Указ Президента РФ от 02.03.2022 № 98 (выплаты военнослужащим — применительно к вопросу о режиме средств).

Судебная практика и разъяснения

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» — п. 19 (недостойные наследники), п. 31 (нетрудоспособность), п. 33 (супружеская доля).
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.1998 № 15 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака» — п. 15 (личные средства одного из супругов как основание нераспространения режима общей собственности).

3. Постановление Конституционного Суда РФ от 08.06.2010 № 13-П (о п. 4 ст. 292 ГК РФ и гарантиях прав несовершеннолетних членов семьи собственника жилого помещения — позиция приведена в представленной источниковой базе).

Примечание о редакциях. В источниковой базе параллельно приведены старая и действующая редакции п. 2 и п. 3 ст. 182 ГК РФ. Применению подлежит действующая редакция (в редакции Федерального закона от 07.05.2013 № 100-ФЗ): из числа представителей исключены лица, лишь передающие выраженную в надлежащей форме волю другого лица, а в п. 3 введена норма об оспоримости сделки, совершённой представителем в отношении себя или одновременно представляемого им другого лица, с презумпцией нарушения интересов представляемого.

