

Правовой разбор: установление адреса объекта, получение сведений ЕГРН и оспаривание уступки прав по ДДУ, совершённой супругом без согласия

1. Краткая постановка вопроса

Заявительница состоит (состояла) в браке; в 2012 г. супругом на своё имя приобретены два объекта долевого строительства в Московской области с привлечением ипотечных средств, в 2013 г. права по ним отчуждены (предположительно — уступкой прав требований по договору участия в долевом строительстве) без нотариального согласия супруги; документы утрачены, точный адрес объекта, застройщик и банк-кредитор неизвестны, право собственности на квартиры у супруга не возникало, застройщик ликвидирован. В производстве суда находится дело о разделе имущества, основное заседание назначено на 7 декабря; судья указал на необходимость точного адреса объекта для направления запроса. Требуется: (а) определить правовые механизмы получения из ЕГРН сведений об объектах конкретного лица без адреса и кадастрового номера, (б) оценить перспективы оспаривания уступки и применения сроков исковой давности, (в) определить, входят ли имущественные требования по ДДУ и доходы от их отчуждения в состав общего имущества.

Ниже разбор ведётся по каждому аспекту отдельно, с изложением всех существенных версий прочтения, поскольку фактические обстоятельства (вид сделки 2013 г., дата расторжения брака, момент осведомлённости о сделке) в запросе не детализированы.

2. Фактические и правовые рамки: что именно подлежит доказыванию

От результата первого аспекта зависит всё остальное, поэтому фиксируем предмет доказывания:

- 1. Существование объекта и его адрес (кадастровый номер)** — без этого невозможны ни запрос о принадлежности, ни оценка имущества, ни расчёт компенсации.

2. **Вид сделки 2013 г.:** (а) уступка прав требований по ДДУ (ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ); (б) договор купли-продажи уже построенного объекта (если дом был введён и право собственности успело возникнуть); (в) соглашение об отступном/новации. Квалификация определяет применимую норму о согласии супруга — п. 3 либо п. 2 ст. 35 СК РФ.
3. **Источник средств** — общие средства супругов (ст. 34 СК РФ) либо личные (ст. 36 СК РФ), включая возможное использование средств материнского (семейного) капитала (ст. 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ).
4. **Момент осведомлённости заявительницы о сделке** — от него зависит исковая давность (раздел 5).

Правовая квалификация 2013 г. подчиняется законодательству, действовавшему на момент совершения сделки (ст. 4, п. 1 ст. 422 ГК РФ): ДДУ и уступка тогда подлежали обязательной государственной регистрации (ч. 3 ст. 4 и ст. 11 Закона № 214-ФЗ, ст. 25.1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ, ст. 389 ГК РФ в редакции, действовавшей до 01.06.2018). Нормы о счетах эскроу (процитированные в правовом контексте части 9–12 статьи Закона № 214-ФЗ) к сделкам 2012–2013 гг. неприменимы — они введены Федеральным законом от 27.06.2019 № 151-ФЗ и регулируют отношения с 01.07.2019.

3. Аспект 1. Получение из ЕГРН сведений об объектах конкретного лица при отсутствии адреса

3.1. Что можно и что нельзя получить самостоятельно

Ключевой документ — **выписка о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости**. Она прямо отнесена к сведениям ограниченного доступа: согласно ч. 13 ст. 62 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» сведения о содержании правоустанавливающих документов и обобщённые сведения о правах отдельного лица предоставляются только: правообладателям или их законным представителям (п. 1), лицам, имеющим доверенность от правообладателя (п. 2), залогодержателю в отношении предмета залога (п. 3), руководителям органов власти в пределах полномочий (п. 4), руководителям МФЦ (п. 5), а также иным прямо перечисленным субъектам. Заявительница ни к одной категории не относится: она не правообладатель и доверенности не имеет.

Порядок предоставления сведений ЕГРН детализирован Приказом Минэкономразвития России от 23.12.2015 № 968 (в части, действовавшей до введения ограничений на раскрытие персональных данных правообладателя Федеральным законом от 14.07.2022 № 266-ФЗ).

Практический вывод 1.1. Самостоятельный запрос в Росреестр «о правах ФИО» даст либо отказ, либо (по действующей редакции) сведения без персональных данных. Кроме того, следует учитывать ограничение, введенное Федеральным законом № 266-ФЗ: даже зная адрес, заявительница не увидит в обычной выписке ФИО собственника. Следовательно, эти данные могут быть получены **только судебным путём** — и именно в этом состоит процессуальная задача.

3.2. Основной механизм: судебное истребование доказательств (ст. 57 ГПК РФ)

Требование судьи «представить точный адрес» не соответствует закону как условие направления запроса. Согласно ч. 1 ст. 57 ГПК РФ, суд по ходатайству стороны **истребует** письменные доказательства, которые сторона не может получить самостоятельно; в запросе суда указываются обстоятельства, подлежащие выяснению, и идентифицирующие признаки искомого документа. Закон не требует, чтобы идентификация производилась по адресу объекта: достаточно указать субъекта (ФИО, дата рождения, при наличии — СНИЛС/ИНН), вид искомых сведений и хронологический период.

Ходатайство должно содержать (ч. 1, 2 ст. 57, ст. 56 ГПК РФ): - обстоятельство, которое подтверждается (приобретение общего имущества в браке и его последующее отчуждение); - указание на невозможность самостоятельного получения (ч. 13 ст. 62 Закона № 218-ФЗ); - точный перечень запрашиваемых данных (см. ниже); - просьбу направить запрос непосредственно в орган регистрации прав.

Перечень сведений, которые следует запросить одним ходатайством:

1. выписку **о правах ФИО (дата рождения, СНИЛС/ИНН) на имевшиеся (имеющиеся) объекты недвижимости** за период с 01.01.2011 по 31.12.2016;
2. сведения о всех **зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве**, стороной которых являлся ФИО, за тот же период (с указанием адреса объекта, номера и даты договора, застройщика, номера регистрационной записи);
3. сведения обо всех **соглашениях (договорах) об уступке прав требований** по таким ДДУ, включая дату, номер регистрационной записи,

сведения о цессионарии, цену уступки и **копии соответствующих документов из реестровых (правоустанавливающих) дел;**

4. сведения о **зарегистрированных ипотеках** в отношении таких объектов и о залогодержателе (банке);
5. при наличии — сведения о прекращении записей (погашении) по указанным договорам.

Основания для хранения этих сведений: с момента вступления в силу Закона № 218-ФЗ (01.01.2017) сведения о ДДУ входят в состав ЕГРН как отдельный реестр (ст. 4, ст. 48 Закона № 218-ФЗ), а записи, внесённые ранее в ЕГРП по правилам ст. 25.1 Закона № 122-ФЗ, сохраняются в ЕГРН и в реестровых делах. Погашение записи о ДДУ в связи с исполнением обязательства (передачей объекта) не уничтожает сведений: они остаются в архиве и в деле правоустанавливающих документов.

Просительная часть (типовая формулировка):

«В порядке ч. 1, 2 ст. 57 ГПК РФ прошу истребовать из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (и из филиала ППК „Роскадастр“ по Московской области) в отношении гр. __, "" __ _ г.р., СНИЛС , ИНН __: выписку о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости за период с 01.01.2011 по 31.12.2016; сведения о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, стороной которых он являлся, с указанием адреса объекта, застройщика и реквизитов договора; сведения о соглашениях об уступке прав требований по таким договорам и копии таких соглашений; сведения о зарегистрированных ипотеках и о залогодержателях. Указанные сведения не могут быть получены истцом самостоятельно в силу ч. 13 ст. 62 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ».

Если суд откажет — ходатайство может быть заявлено повторно (ст. 166 ГПК РФ), а также заявлено об отложении разбирательства для истребования доказательств (ст. 169 ГПК РФ). Отказ в истребовании доказательств, влияющих на исход дела, — самостоятельное основание для апелляционного обжалования судебного акта по существу (ст. 330 ГПК РФ, п. 4 ч. 1 ст. 330 — неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела).

3.3. Параллельные (внесудебные и вспомогательные) каналы установления адреса

Даже при наличии судебного запроса полезно вести параллельную работу — это ускоряет идентификацию и подстраховывает на случай отказа суда.

а) Налоговые органы (ФНС). Супруг, приобретая объект по ДДУ и погашая ипотеку, мог заявлять имущественный налоговый вычет и вычет по процентам (ст. 220 НК РФ); налоговый орган располагает сведениями об объекте, дате договора, застройщике и банке-кредиторе, а также о доходах от уступки (ст. 85, ст. 102 НК РФ — сведения, составляющие налоговую тайну, предоставляются по мотивированному запросу суда). Запрашивать следует: налоговые декларации по НДФЛ за 2012–2015 гг., решения о предоставлении имущественных вычетов, сведения об объектах налогообложения (налог на имущество физических лиц).

б) Социальный фонд России (СФР). Если использовался материнский капитал — в материалах дела о распоряжении средствами (ст. 10 Закона № 256-ФЗ) обязательно фигурируют реквизиты ДДУ и адрес объекта.

в) Банк-кредитор. Установить банк можно через сведения об ипотеке в ЕГРН (п. 4 перечня выше) либо через данные ФНС о вычете по процентам. Отдельно: кредитную историю супруга заявительница получить не вправе (действует режим ст. 6, 10 Федерального закона от 30.12.2004 № 218-ФЗ «О кредитных историях» — субъектом запроса является сам заёмщик), поэтому запрос в бюро кредитных историй через суд малоперспективен; основной путь — банки, установленные через Росреестр/ФНС.

г) Застройщик и «наследники» его документов. Если застройщик расформирован (ликвидирован либо в отношении него завершено конкурсное производство), данные сохраняются в: ЕГРЮЛ (историческая выписка), картотеке арбитражных дел (kad.arbitr.ru — дела о банкротстве, о взыскании неустойки, реестры требований участников строительства), ЕФРСБ (fedresurs.ru — сообщения о результатах инвентаризации и реестры участников ДДУ, содержащие ФИО и идентификаторы объекта), а также у конкурсного управляющего и в архиве организации-правопреемника. Практически: если известен «на 98%» жилой комплекс, идентифицируется застройщик → ИНН/ОГРН → судебные дела → реестр участников.

д) Органы власти субъекта. Разрешения на строительство, проектные декларации, акты ввода — находятся в Главгосстройнадзоре (Главном управлении государственного строительного надзора) Московской области и в уполномоченном органе жилищной политики; проектные декларации за 2012

г. публиковались в открытых источниках (в том числе в сетевых архивах, web.archive.org) и содержат адрес объекта, номер дома, перечень квартир.

е) Нотариат. Для проверки гипотезы о поддельной доверенности (раздел 4.4) — запрос в нотариальную палату субъекта РФ о совершении нотариальных действий от имени заявительницы (реестр нотариальных действий, ЕИС нотариата — ст. 16, 34.2, 35 Основ законодательства РФ о нотариате), а также проверка факта отмены доверенностей. В судебном порядке — истребование реестров нотариуса, у которого, по мнению заявительницы, могла быть оформлена доверенность.

ж) Публичные судебные ресурсы. Поиск по ФИО ответчика в ГАС «Правосудие», kad.arbitr.ru, а также в банке судебных решений — возможны гражданские дела, где фигурируют адреса объектов.

з) Адвокатский запрос. При наличии представителя-адвоката — запрос по ст. 6 Федерального закона от 31.05.2002 № 63-ФЗ. Результативность в части ЕГРН и ФНС низкая (персональные данные, налоговая тайна), но он эффективен в части застройщика, муниципальных архивов и проектных деклараций.

и) Заявление в правоохранительные органы. Заявление о фальсификации документов (см. 4.4) влечёт проверку в порядке ст. 144–145 УПК РФ, в рамках которой возможны запросы в Росреестр, банк и нотариат. Это не заменяет судебного истребования, но может дать адрес быстрее.

3.4. Практический вывод по аспекту 1

Правильная процессуальная реакция на указание судьи — **не поиск адреса «на улице», а ходатайство об истребовании у Росреестра выписки о правах отдельного лица и сведений о ДДУ/уступках.** Адрес объекта в запросе суда не является обязательным идентификатором; идентификатором выступает субъект (ФИО, дата рождения, СНИЛС/ИНН) и период. Заявление должно быть подано заблаговременно — до 7 декабря, с тем чтобы к заседанию суд успел направить запрос; при невозможности — заявить ходатайство непосредственно в заседании с одновременным ходатайством об отложении (ст. 169 ГПК РФ).

Дополнительно: целесообразно просить суд истребовать сведения **не только по субъекту, но и по объекту/застройщику** (по адресу жилого комплекса и наименованию застройщика) — это обходит ограничение, связанное с закрытием персональных данных в ЕГРН (Закон № 266-ФЗ), и позволяет выявить запись о ДДУ и уступке без точного адреса квартиры.

4. Аспект 2. Истребование судом сведений о зарегистрированных ДДУ и уступках: самостоятельный процессуальный блок

Этот блок технически совпадает с п. 2–3 перечня в разделе 3.2, но имеет свою специфику, поэтому выделяется отдельно.

1. **Правовое основание.** Реестр сведений о ДДУ — составная часть ЕГРН (ст. 4 Закона № 218-ФЗ); порядок регистрации ДДУ и уступки — ст. 48 Закона № 218-ФЗ (ранее — ст. 25.1 Закона № 122-ФЗ). Сведения о содержании правоустанавливающих документов ограничены (ч. 13 ст. 62 Закона № 218-ФЗ), следовательно, доступ — через суд (ст. 57 ГПК РФ).
2. **Что именно имеет значение.** Дата и номер регистрационной записи ДДУ; адрес объекта (в том числе строительный адрес и адрес после ввода); наименование застройщика; цена договора; дата и номер записи об уступке; цессионарий; цена уступки. Цена уступки — ключевая величина для расчёта компенсации (раздел 6) и для определения размера госпошлины при уточнении требований (ст. 333.19 НК РФ).
3. **Копии документов.** Следует просить не только «сведения», но и **копии документов из реестровых дел** (договор участия в долевом строительстве, соглашение об уступке, документы, представленные на регистрацию, включая согласия и доверенности). Именно в деле правоустанавливающих документов может обнаружиться подложное согласие супруги или доверенность.
4. **Риск отказа.** Росреестр может ответить, что записи о ДДУ 2012–2013 гг. погашены и сведения не сохранились в электронном виде. В этом случае надлежит просить суд истребовать **документы из реестрового (правоустанавливающего) дела** на бумажном носителе — они хранятся в силу п. 2 ст. 7 Закона № 218-ФЗ и не подлежат уничтожению по истечении срока хранения записей.
5. **Практический вывод.** Ходатайство об истребовании сведений о ДДУ и уступках должно быть заявлено **отдельным пунктом** того же ходатайства, что и выписка о правах отдельного лица: ошибка ограничиться только выпиской о правах приведёт к получению перечня объектов без данных о застройщике, цене и цессионарии.

5. Аспект 3. Оспаривание уступки прав по ДДУ, совершённой без нотариального согласия супруга

Здесь существуют три конкурирующие правовые позиции и одна дополнительная (фальсификация). Изложу каждую с указанием условий применения.

5.1. Позиция А: нотариальное согласие не требовалось, сделка не может быть оспорена по п. 3 ст. 35 СК РФ

Обоснование. Пункт 3 ст. 35 СК РФ требует нотариально удостоверенного согласия супруга для сделки «по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке». На момент сделки 2012–2013 гг. объекта недвижимости как такового не существовало (этап котлована), право собственности не возникло. Предметом уступки является **имущественное право требования** (ст. 128, 382–390 ГК РФ), а не недвижимая вещь. Обязательная государственная регистрация уступки (ст. 389 ГК РФ в редакции до 01.06.2018, ст. 11 Закона № 214-ФЗ) была следствием регистрации самого ДДУ, а не признаком «сделки с недвижимостью». Расширительное толкование п. 3 ст. 35 СК РФ, ограничивающего дееспособность супруга, недопустимо (п. 2 ст. 3 ГК РФ, п. 1 ст. 8 ГК РФ).

Условия применения: дом не введён в эксплуатацию, право собственности не регистрировалось ни у супруга, ни у цессионария на момент сделки; сделка квалифицируется как уступка прав требований.

Практический вывод по позиции А. Требование о признании уступки недействительной по мотиву отсутствия нотариального согласия в этой конфигурации суд, скорее всего, отклонит. Однако это **не лишает** заявительницу права требовать раздела общего имущества и компенсации (раздел 6): средства, внесённые по ДДУ, и доход от уступки остаются общим имуществом независимо от судьбы сделки.

5.2. Позиция Б: нотариальное согласие требовалось, сделка оспорима

Обоснование. Пункт 3 ст. 35 СК РФ сформулирован альтернативно: «...и (или) регистрации в установленном законом порядке». В 2012–2013 гг. и ДДУ, и уступка подлежали обязательной государственной регистрации (ч. 3 ст. 4, ст. 11 Закона № 214-ФЗ, ст. 25.1 Закона № 122-ФЗ, ст. 389 ГК РФ). Буквальное прочтение нормы охватывает любую сделку, требующую регистрации, если её предметом является имущество, относящееся к общему (ст. 34 СК РФ).

Средства на оплату цены договора и на ипотеку вносились из общего бюджета, следовательно, распоряжение правом требования затрагивает общее имущество.

Условия применения: доказано, что оплата производилась за счёт общих средств; доказано, что уступка регистрировалась; суд воспринимает буквальное толкование п. 3 ст. 35 СК РФ.

Практический вывод по позиции Б. Сделка в этом случае — **оспоримая** (п. 1 ст. 166 ГК РФ, п. 3 ст. 35 СК РФ), срок — один год со дня, когда супруг узнал или должен был узнать о совершении сделки (п. 3 ст. 35 СК РФ, п. 2 ст. 181 ГК РФ). Основной риск — пропуск срока (раздел 5.4).

5.3. Позиция В: оспаривание по п. 2 ст. 35 СК РФ (отсутствие согласия на сделку, не требующую нотариального удостоверения)

Обоснование. Если суд займёт позицию А (нотариальное согласие не требуется), применяется п. 2 ст. 35 СК РФ: при совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом предполагается, что он действует с согласия другого супруга; сделка может быть признана недействительной только по требованию супруга и только если доказано, что **другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать о несогласии**.

Условия применения и доказывание. Эта позиция «рабочая» при наличии признаков недобросовестности цессионария: приобретение по цене существенно ниже рыночной, приобретение у близкого знакомого, отсутствие реальных расчётов (признаки мнимости — п. 1 ст. 170 ГК РФ, тогда сделка ничтожна независимо от согласия супруга). Доказывание ведётся косвенными доказательствами: сведения о цессионарии из ЕГРН, стоимость по договору уступки, последующая судьба объекта.

Практический вывод по позиции В. Это наиболее гибкий вариант: он не требует признания за правом требования статуса «недвижимости», а переносит центр тяжести на осведомлённость приобретателя. Срок — один год (п. 2 ст. 181 ГК РФ), та же проблема давности.

5.4. Позиция Г: фальсификация документов (поддельная доверенность/согласие)

Обоснование. Если при регистрации уступки использовалось подложное нотариальное согласие супруги либо подложная доверенность от её имени, сделка в соответствующей части является ничтожной как нарушающая

требования закона (ст. 168 ГК РФ) либо совершённая с пороком воли/полномочий (ст. 174, 179 ГК РФ); при отсутствии полномочий применяется п. 1 ст. 183 ГК РФ. **Заявительница не была стороной ДДУ**, поэтому сделка «от её имени» в уступке формально не могла совершаться — но если в реестровом деле имеется документ, подписанный якобы ею (согласие, заявление), это подлежит проверке.

Инструментарий: - заявление в порядке ст. 186 ГПК РФ о фальсификации доказательства (если документ будет представлен в деле); - заявление о преступлении по ст. 327 УК РФ (подделка, изготовление или сбыт поддельных документов) — в порядке ст. 141, 144–145 УПК РФ; - ходатайство о назначении почерковедческой/технической экспертизы документа (ст. 79 ГПК РФ) — после получения копий из реестрового дела; - запрос в нотариальную палату о наличии/отсутствии нотариального действия (ст. 16, 34.2, 35 Основ законодательства о нотариате).

Практический вывод по позиции Г. Эта позиция имеет смысл только после получения копий документов из реестрового дела (раздел 4, п. 3). При этом квалификация по ст. 168 ГК РФ (ничтожность) даёт иной режим давности — три года со дня, когда заявительница узнала о начале исполнения (п. 1 ст. 181 ГК РФ), с оговоркой о десятилетнем пределе для лица, не являющегося стороной сделки.

6. Аспект 4. Сроки исковой давности: разбор по каждому требованию

6.1. Требование о признании уступки недействительной (оспоримая сделка)

- **Норма:** п. 3 ст. 35 СК РФ (специальный срок — один год со дня, когда супруг узнал или должен был узнать о совершении сделки); п. 2 ст. 181 ГК РФ (общий годовой срок для оспоримых сделок — со дня, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для недействительности).
- **Начало течения** привязано к осведомлённости **о совершении сделки**, а не о её условиях и не о цене. Это критично: заявительница указывает, что супруг продал квартиры «сразу же» после расставания, то есть о факте отчуждения она, вероятно, знала ещё в 2013 г.
- **Оценка:** при таком фактическом раскладе срок, скорее всего, истёк в 2014 г.

Возможные контраргументы (каждый самостоятелен и подлежит заявлению): 1. осведомлённость о факте отчуждения не тождественна осведомлённости о **совершении конкретной сделки** (виде, сторонах, условиях); до получения сведений из ЕГРН заявительница не знала, была ли это уступка, купля-продажа или иное основание, и кто являлся приобретателем; 2. если сделка ничтожна (мнимость — п. 1 ст. 170 ГК РФ; нарушение ст. 168 ГК РФ) — применяется п. 1 ст. 181 ГК РФ: три года со дня, когда началось исполнение, а для лица, не являющегося стороной сделки, — со дня, когда оно узнало или должно было узнать о начале исполнения, но не более десяти лет со дня начала исполнения; 3. о пропуске срока заявляет только ответчик (п. 2 ст. 199 ГК РФ) — при неявке ответчика или отсутствии заявления суд применяет срок не вправе, вопрос решается в предварительном заседании (п. 2 ст. 152 ГПК РФ).

Практический вывод. Рассчитывать на удовлетворение требования о недействительности уступки при осведомлённости с 2013 г. нельзя. Стройте иск так, чтобы **основным** было требование о разделе (п. 6.3), а недействительность — факультативным (в том числе как основание для доводов о недобросовестности при разделе).

6.2. Требование о применении последствий недействительности

Срок — один год для оспоримой сделки (п. 2 ст. 181 ГК РФ), три года для ничтожной (п. 1 ст. 181 ГК РФ). Учитывая, что объект выбыл из владения супруга, а права требования прекращены исполнением, реституция в натуре невозможна (ст. 167 ГК РФ) — допустима только денежная компенсация, что сближает это требование с требованием о разделе.

6.3. Требование о разделе общего имущества (основное)

- **Норма:** п. 7 ст. 38 СК РФ — к требованиям о разделе общего имущества супругов, брак которых расторгнут, применяется трёхлетний срок исковой давности.
- **Разъяснение:** п. 19 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.1998 № 15 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака» — течение срока исчисляется **со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права** (а не со дня расторжения брака); при этом пропуск срока не влечёт утрату права на имущество, а служит основанием к отказу в иске при заявлении ответчика о пропуске.
- **Две версии исчисления, подлежащие заявлению:**

- *Версия 1 (консервативная, её будет применять суд):* о нарушении права заявительница узнала в 2013 г. при отчуждении — срок истёк в 2016 г.
- *Версия 2 (защитная):* нарушение права в части **получения причитающейся доли денежных средств** (компенсации) наступило не в момент отчуждения, а с момента, когда заявительница получила реальную возможность установить состав общего имущества и его стоимость, — то есть с получением ответа Росреестра на судебный запрос (2025 г.). Такая позиция встречается в практике по делам о разделе имущества, скрытого одним из супругов; применимость в конкретном деле зависит от того, знала ли заявительница о самом факте приобретения квартир (по фабуле — знала), поэтому аргумент уязвим.
- **Восстановление срока:** ст. 205 ГК РФ допускает восстановление только в исключительных случаях, связанных с личностью истца (тяжёлая болезнь, беспомощное состояние, неграмотность), и только для граждан. Пропуск срока по причине юридической неосведомлённости или отсутствия документов восстановлению не подлежит. Отдельно: восстановление срока по требованиям о разделе прямо законом не предусмотрено — суды применяют ст. 205 ГК РФ по аналогии редко.
- **Практический вывод.** Единственный реальный шанс — либо доказать иную дату осведомлённости, либо добиться, чтобы ответчик не заявил о пропуске (что маловероятно при активной позиции), либо перевести спор в плоскость **добросовестности** и получить компенсацию через механизм п. 2 ст. 39 СК РФ (см. 6.5).

6.4. Требование о взыскании половины доходов от отчуждения (как самостоятельное)

Срок — три года (п. 7 ст. 38 СК РФ, п. 19 Постановления Пленума № 15), течение — по тем же правилам, что в п. 6.3. Практически самостоятельного значения не имеет: суды рассматривают его в рамках раздела.

6.5. Отступление от равенства долей (п. 2 ст. 39 СК РФ в редакции Федерального закона от 14.07.2022 № 310-ФЗ)

Норма. Суд вправе отступить от начала равенства долей исходя из интересов несовершеннолетних детей и (или) заслуживающего внимания интереса одного из супругов, в частности, если другой супруг не получал доходов по неуважительным причинам **или совершал недобросовестные действия, которые привели к уменьшению общего имущества супругов, в том числе совершал без необходимого в силу п. 3 ст. 35 СК РФ согласия другого супруга на невыгодных условиях такие сделки по отчуждению**

общего имущества, к которым судом не были применены последствия их недействительности (ст. 39 СК РФ в редакции Закона № 310-ФЗ).

Значение для дела. Это процессуально наиболее устойчивый путь: даже при отказе в недействительности уступки по причине давности, суд может **увеличить долю заявительницы** при разделе, установив, что отчуждение совершено без её согласия и на невыгодных условиях. Формулировка «к которым судом не были применены последствия их недействительности» прямо охватывает ситуацию, когда в иске о недействительности отказано или такое требование не заявлялось.

Оговорка о действии во времени. Окончательная редакция п. 2 ст. 39 СК РФ введена Законом № 310-ФЗ; по общему правилу акты семейного законодательства обратной силы не имеют (ст. 4, 169 СК РФ), однако данная норма является оценочной и применяется судом при разрешении спора о разделе, рассматриваемого после её вступления в силу, — вопрос неоднозначен и должен быть раскрыт в заседании со ссылкой на п. 2 ст. 39 СК РФ и позицию о применении к отношениям, продолжающимся на момент рассмотрения спора.

7. Аспект 5. Входят ли денежные требования по ДДУ и доходы от их отчуждения в состав общего имущества при отсутствии права собственности на квартиры

7.1. Позиция «входят» (основная, наиболее обоснованная)

Обоснование: - ст. 34 СК РФ: имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью; к общему имуществу отнесены в том числе доходы от трудовой и предпринимательской деятельности, пенсии, пособия, **а также иные денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения**, и любое другое имущество, нажитое в браке; - п. 1 ст. 128 ГК РФ: имущественные права — самостоятельный объект гражданских прав; следовательно, право требования по ДДУ (ст. 4 Закона № 214-ФЗ) является имуществом в смысле ст. 34 СК РФ; - средства, внесённые в счёт цены ДДУ и в погашение ипотеки, — общие средства супругов (ст. 34, 35 СК РФ; ст. 45 СК РФ в части общих долгов); - отсутствие государственной регистрации права собственности на квартиру не влияет на режим имущества: общим является не квартира, а **право требования** (и, соответственно, полученные от его отчуждения денежные средства); - **доходы от отчуждения** — поступления от реализации общего имущества;

они также сохраняют режим общего имущества (ст. 34 СК РФ) и подлежат разделу.

Условия применения: доказано приобретение в браке и за счёт общих средств; доказан факт и цена уступки.

Практический вывод. Требование формулируется не как «раздел квартиры» (квартиры нет в натуре), а как **взыскание половины стоимости имущественного права (либо половины полученных от его отчуждения средств)**. Это обходит и проблему отсутствия адреса для «раздела в натуре», и проблему невозможности реституции.

7.2. Позиция «не входят» (конкурирующая, иногда встречается)

Обоснование: право собственности на объекты не возникло; ДДУ — договор об оказании услуги/выполнении работ с инвестиционным элементом; до ввода дома объект не существует, а значит, отсутствует объект, подлежащий разделу; внесённые денежные средства — расходы, понесённые в браке, а не имущество, сохранившееся к моменту раздела.

Критика. Эта позиция противоречит п. 1 ст. 128 ГК РФ (имущественные права — объект прав) и ст. 34 СК РФ (режим распространяется на имущество, а не только на вещи). Она может быть поддержана судом только в части невозможности раздела именно «квартиры», но не в части режима права требования и доходов. Важно: при таком подходе у заявительницы остаётся требование о компенсации на основании п. 2 ст. 39 СК РФ (раздел 6.5).

Практический вывод. Основная формулировка иска должна быть комбинированной: (1) признать общим имуществом имущественные права по ДДУ и доходы от их отчуждения; (2) взыскать половину стоимости; (3) при отказе — отступить от равенства долей и взыскать компенсацию по п. 2 ст. 39 СК РФ.

7.3. Ипотека и общие долги

Если кредитный договор оформлен на супруга и кредит погашался в браке из общих средств, обязательство является общим (п. 3 ст. 39, ст. 45 СК РФ). При отчуждении прав по ДДУ в порядке ст. 11 Закона № 214-ФЗ возможен перевод долга на нового участника (ч. 1 ст. 11); необходимо выяснить, был ли он оформлен. Если нет — заявительница вправе ссылаться на то, что она несла бремя общего долга, что усиливает аргумент о праве на половину дохода.

8. Аспект 6. План действий до 7 декабря

1. **Немедленно (до заседания) подать письменное ходатайство** об истребовании у Росреестра/Роскадастра сведений по субъекту и по объекту (разделы 3.2 и 4) с приложением проекта запроса. Подача — через канцелярию суда либо в электронном виде.
2. **Параллельно подать ходатайство** об истребовании из ФНС (декларации 3-НДФЛ, решения о вычетах, сведения об объектах налогообложения) и из СФР (сведения о распоряжении материнским капиталом, если он использовался) — раздел 3.3 «а», «б».
3. **Заявить ходатайство об отложении** разбирательства, если к 7 декабря ответы не поступят (ст. 169 ГПК РФ), с обоснованием невозможности рассмотрения дела без сведений о составе общего имущества.
4. **Уточнить исковые требования** (ст. 39 ГПК РФ), выделив: признание имущества общим; взыскание половины стоимости прав требования (доходов от отчуждения); при необходимости — требование о недействительности уступки (как факультативное); отступление от равенства долей. При увеличении цены иска — доплатить госпошлину (ст. 333.19 НК РФ).
5. **Заявить об обеспечении иска** — арест имущества ответчика (ст. 139, 140 ГПК РФ), если есть риск отчуждения (машина, иное имущество).
6. **Проверить возможность заявления о фальсификации** — только после получения копий документов из реестрового дела (ст. 186 ГПК РФ), с одновременным заявлением в порядке ст. 141, 144–145 УПК РФ по ст. 327 УК РФ.
7. **Оценить необходимость ходатайства о назначении экспертизы** (почерковедческой / технической) документов, содержащих якобы её подпись (ст. 79 ГПК РФ).
8. **Подать запрос в нотариальную палату** о наличии нотариальных действий от её имени (раздел 3.3 «е»).
9. **Проверить по открытым источникам** (ЕФРСБ, kad.arbitr.ru, ГАС «Правосудие») сведения о застройщике и о судебных делах с участием ответчика — это может дать адрес объекта до заседания.

9. Оценка перспектив и ключевые риски

Требование	Перспектива	Основной риск
	Высокая	

Требование	Перспектива	Основной риск
Установление адреса и состава имущества через судебный запрос		Затягивание, отказ суда в истребовании, утрата архивных записей
Признание уступки недействительной по п. 3 ст. 35 СК РФ	Низкая/средняя	Пропуск годичного срока (п. 3 ст. 35 СК РФ, п. 2 ст. 181 ГК РФ); спорность квалификации права требования как «недвижимости»
Признание уступки недействительной по п. 2 ст. 35 СК РФ	Низкая/средняя	Требуется доказать осведомлённость цессионария; тот же срок
Признание права требования общим имуществом и взыскание половины стоимости	Средняя	Трёхлетний срок (п. 7 ст. 38 СК РФ, п. 19 Постановления Пленума № 15); сложность доказывания цены
Отступление от равенства долей / компенсация (п. 2 ст. 39 СК РФ)	Средняя/повышенная	Необходимо доказать недобросовестность и невыгодность условий сделки

Общий вывод: центр тяжести следует перенести с оспаривания сделки (где давность практически непреодолима) на **установление состава общего имущества и взыскание компенсации**, с использованием п. 2 ст. 39 СК РФ как «страховочного» основания. Требование о недействительности сохранять в иске, но не делать его единственным — при отказе по давности суд обязан рассмотреть остальные требования.

10. Редакционные замечания к использованному правовому контексту

При подготовке разбора выявлены дефекты предоставленного массива, которые необходимо учитывать при дальнейшей работе:

- Источник 15** воспроизводит ст. 181 ГК РФ в редакции, действовавшей **до 21.07.2005** (десятилетний срок по ничтожным сделкам). Применению не подлежит; действует редакция, приведённая в источнике 5 (трёхлетний срок, с десятилетним пределом для лиц, не являющихся стороной сделки, — п. 1 ст. 181 ГК РФ).
- Источники 9–13** поименованы как указы Президента РФ и федеральные законы 2024–2025 гг., но воспроизводят текст ст. 39 СК РФ и ст. 62 Закона

№ 218-ФЗ. Это техническая ошибка выдачи: указ Президента не может содержать статью Семейного кодекса. Применять следует непосредственно СК РФ (источник 7 — актуальная редакция с изменениями Закона № 310-ФЗ) и Закон № 218-ФЗ (источник 6, 14).

3. **Источники 1 и 2** отражают нормы о счетах эскроу (части 9–12 соответствующей статьи Закона № 214-ФЗ), введенные Законом № 151-ФЗ и действующие с 01.07.2019. К сделкам 2012–2013 гг. неприменимы; использованы в разборе только как иллюстрация современного регулирования уступки (раздел 4.3 — режим перехода прав и обязанностей по счёту эскроу), с прямой оговоркой о неприменимости.
4. **Источник 8** воспроизводит ст. 39 СК РФ в редакции до Закона № 310-ФЗ; приоритет — источник 7.

11. Список использованных нормативных источников и судебных разъяснений

Кодексы и законы: 1. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 3, 8, 128, 166, 167, 168, 170, 174, 179, 181, 183, 199, 200, 205, 382–390, 422, 433. 2. Семейный кодекс РФ: ст. 33, 34, 35 (п. 2, п. 3), 36, 38 (п. 7), 39 (п. 2 — в ред. Федерального закона от 14.07.2022 № 310-ФЗ, п. 3), 45. 3. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 35, 39, 56, 57, 64, 79, 139–140, 152, 166, 169, 186, 330. 4. Налоговый кодекс РФ: ст. 85, 102, 220, 333.19. 5. Уголовный кодекс РФ: ст. 327. 6. Уголовно-процессуальный кодекс РФ: ст. 141, 144–145. 7. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...»: ч. 3 ст. 4, ст. 11 (уступка — только после уплаты цены либо одновременно с переводом долга; уступка допускается с момента государственной регистрации договора до подписания передаточного акта), ст. 15.4 (счета эскроу — для правоотношений с 01.07.2019). 8. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 4, 7, 48, 62 (ч. 13 — перечень лиц, которым предоставляются сведения ограниченного доступа; ч. 18 — уведомление правообладателя о запросе; ч. 19 — обобщённая информация). 9. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: ст. 25.1 (применялся в 2012–2013 гг.; утратил силу с 01.01.2017). 10. Федеральный закон от 14.07.2022 № 266-ФЗ (ограничение раскрытия персональных данных правообладателя в ЕГРН). 11. Федеральный закон от 14.07.2022 № 310-ФЗ (изменения в ст. 39 СК РФ). 12. Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ: ст. 10 (направление средств материнского капитала). 13. Федеральный закон от 30.12.2004 № 218-ФЗ «О кредитных историях»: ст. 6, 10. 14. Федеральный закон от 31.05.2002 №

63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в РФ»: ст. 6 (адвокатский запрос). 15. Основы законодательства РФ о нотариате: ст. 16, 34.2, 35. 16. Приказ Минэкономразвития России от 23.12.2015 № 968 (порядок предоставления сведений ЕГРН).

Судебные разъяснения: 17. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.1998 № 15 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака» — п. 19 (трёхлетний срок по требованиям о разделе, исчисление со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении права). 18. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ» — разъяснения о ничтожных и оспоримых сделках, о ст. 168 и 170 ГК РФ. 19. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 21.12.2017 № 54 «О некоторых вопросах применения положений главы 24 ГК РФ о перемене лиц в обязательстве» — разъяснения о форме и регистрации уступки. 20. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 22.06.2021 № 16 (применительно к пределам рассмотрения дела в апелляции, в том числе при неполном выяснении обстоятельств).

Нормативные акты, упомянутые в правовом контексте, но неприменимые/дефектные: ст. 181 ГК РФ в редакции до 21.07.2005 (источник 15); указы Президента РФ от 15.12.2025 № 937, от 13.08.2024 № 690, федеральные законы от 07.07.2025 № 185-ФЗ, № 186-ФЗ, № 187-ФЗ в части воспроизведения ст. 39 СК РФ и ст. 62 Закона № 218-ФЗ (источники 9–13) — техническая ошибка атрибуции, применять соответствующие статьи напрямую.

Итоговая рекомендация по существу: до 7 декабря подать два письменных ходатайства (истребование из Росреестра сведений о правах отдельного лица, о ДДУ и об уступках с копиями документов из реестровых дел; истребование из ФНС и СФР), при необходимости — ходатайство об отложении, и уточнить иск, сместив акцент с недействительности сделки (давность практически непреодолима) на признание имущественных прав и доходов от их отчуждения общим имуществом и на взыскание компенсации, в том числе со ссылкой на п. 2 ст. 39 СК РФ в редакции Закона № 310-ФЗ.