

Ни шагу без супруги



Фото: Delf Zeh/Gürth

Российские инвесторы активно вкладывают свое имущество на территории Германии путем покупки недвижимости или учреждения юридических лиц. При подготовке таких сделок, в которых инвестор участвует лично, необходимо учитывать его семейное положение, так как оно может иметь серьезное влияние на определение права собственности на данное имущество.

Заключая договор на территории Германии многие думают, что к такой сделке применяется исключительно немецкое право, и не подозревают, что режим имущества состоящего в браке инвестора может определяться его

национальным правом. Данное обстоятельство имеет важное значение, потому что между имущественным режимом супругов в России и Германии существует серьезная разница. Если по Семейному кодексу Российской Федерации все приобретенное во время брака имущество является общей совместной собственностью, то в Германии супруги, напротив, являются единоличными собственниками приобретенного ими во время брака имущества. Исключения составляют случаи, когда супруги заключили брачный договор.

Представим себе ситуацию, при которой инвестор из России, состоящий в браке с российской гражданкой и проживающий в России, решил приобрести недвижимость в Германии. В соответствии с немецким международным частным

правом законный режим имущества супругов определяется в первую очередь на основе их гражданства в момент заключения брака и места жительства. В нашем примере инвестором является состоящий в браке гражданин России с местом жительства в России, поэтому правовой режим его имущества регулируется российским семейным правом. Так как российское право предусматривает, что приобретенное во время брака имущество является совместной собственностью, то в момент приобретения недвижимости его супруга тоже становится собственником.

Условия же сделки, ее форма и необходимость регистрации регулируется уже немецким правом. По российскому праву для действительности договора купли-продажи недвижимости достаточно простой письменной формы, и но-

* Автор:

Александр Шмагин, адвокат (ФРГ), юрист (СПбГУ), Адвокатское бюро «Дерра, Мейер & Партнеры», Берлин

тариального удостоверения такой сделки не требуется. Так как договор купли-продажи недвижимости в Германии подлежит нотариальному удостоверению, то согласие супруги в примере с инвестором из России будет в любом случае необходимо.

Кроме того, нужно учитывать принцип достоверности немецкой поземельной книги, в которой регистрируются все сделки с недвижимым имуществом. В соответствии с данным принципом поземельная книга должна содержать правдивые и действительные сведения о правообладателях. Переноса данный принцип на приведенный нами пример, это означает, что в немецкой поземельной книге в качестве собственников приобретаемой квартиры должны быть указаны оба супруга.

Немецкие нотариусы при заключении сделки обязаны всегда проверять семейное положение супругов, даже если речь идет об иностранных гражданах.

Какие действия можно предпринять, чтобы при заключении сделки по приобретению недвижимости избежать ситуации, когда ее заключение будет поставлено под вопрос, потому что имущественный статус супруга не урегулирован.

Самый простой вариант – это обеспечить присутствие супруга у нотариуса в момент заключения сделки и включить его в договор в качестве собственника. Предоставления нотариально заверенного согласия другого супруга на совершение сделки будет, на наш взгляд, недостаточно, так как оно не направлено на включение другого супруга в сделку и изменение договора в части принадлежности приобретаемой недвижимости обоим супругам. Немецкое же право будет требовать включения обоих супругов в договор купли-продажи. Следовательно, если супруг не может присутствовать при заключении сделки, то необходимо будет предоставить доверенность от другого супруга, заверенную у российского нотариуса, с проставлением на ней апостиля и с переводом ее на немецкий язык присяжным переводчиком в Германии. Минусами данного решения является необходимость включения супруга в сделку, что изначально не входит в планы инвестора. Кроме того, та-

кое включение ведет к тому, что для совершения сделок с данным объектом всегда понадобится присутствие обоих супругов. Оформление доверенности с апостилем тоже требует достаточно много времени.

Другим возможным вариантом является заключение с супругом в России брачного договора, в котором будет установлен режим раздельной собственности для всего приобретаемого во время брака имущества или, например, только для объектов недвижимости. Если такой брачный договор уже заключен, то при совершении сделки необходимо будет каждый раз предъявлять его с заверенным переводом на немецкий язык. Если же он еще не заключен, то его разработка и заключение может потребовать не только серьезного пересмотра всех активов обоих супругов и их распределения, но и сама подготовка такого соглашения не всегда положительно сказывается на личных отношениях между супругами.

Третьим вариантом решения данной проблемы является возможность заключения обоими супругами соглашения у немецкого нотариуса о том, что они договариваются применять к данному объекту недвижимости немецкое право, которое будет определять имущественный режим данного объекта. Таким образом, они избирают данную недвижимость из режима совместной собственности и переводят ее в особый режим раздельной собственности в соответствии с немецким правом. Важно понимать, что такое расщепление имущественных режимов имущества супругов создает определенные сложности, но оно позволит, на наш взгляд, определить его точную судьбу при расторжении брака, так как оно будет отнесено к личной собственности одного из супругов. Преимуществом данного решения по сравнению с вариантом заключения брачного договора является то, что супругам не требуется долго распределять все имущество между собой.

Схожая ситуация с точным установлением собственников, которая не всегда знакома и немецким юристам, возникает при учреждении юридического лица или покупки доли в нем. Если состоящий в браке гражданин РФ с местом жительства в России решил приобрести

долю в юридическом лице, то в списке участников, который подается в Торговый реестр, он должен быть также указан вместе со своей супругой, так как и в данном случае будет иметь место взаимодействие российского семейного и немецкого корпоративного права. Такое последствие связано с тем, что и учредительный договор, и сделка по переходу права собственности на долю требуют по немецкому праву нотариального удостоверения.

Существенным отличием участия в юридическом лице от приобретения недвижимости является необходимость постоянного принятия решений участниками юридического лица. Если собственниками доли являются оба супруга, то и свои права участников они должны реализовывать совместно. Это приводит к тому, что для принятия любого существенного решения в жизни общества будет требоваться предварительное согласование стоящих на повестке дня вопросов с другим супругом. В противном случае существует риск, что все решения, которые один из супругов примет без участия другого, могут быть впоследствии признаны недействительными. Предпочтительным вариантом в целях предотвращения подобных кризисных ситуаций является предложенный выше вариант по выбору для данного объекта немецкого права в качестве применимого и изъятию его из режима общей совместной собственности супругов.

Как показывают приведенные примеры, осуществление инвестиций за рубежом требует не только помощи юриста, разбирающегося в праве страны, в которой осуществляется инвестиция, но и знания законодательства страны происхождения инвестора. Только в таком случае можно оценить существующие риски и предпринять необходимые шаги по их предотвращению. Одно можно сказать точно: для совершения вложений состоящим в браке российским инвесторам потребуются содействие супруги в той или иной форме.

КОНТАКТ:

Адвокатское бюро «Дерра, Мейер & Партнеры», Берлин
Тел.: +49 30 3087840
dmp@derra-b.de
www.derra.eu