

СОВМЕСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ СУПРУГОВ НА ИМУЩЕСТВО

Приобретение супругами имущества в совместную собственность и распоряжение им регулируется специальными нормами действующего законодательства.

Так в соответствии со статьей 256 Гражданского кодекса РФ и статьей 34 Семейного кодекса РФ (далее – СК РФ) совместной собственностью супругов является любое имущество, нажитое ими во время брака, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества. При этом недвижимое имущество, которое приобретено за счет общих доходов супругов, независимо от того, на имя кого из супругов оно оформлено, является их общим имуществом.

Таким образом, исходя из положений указанных статей и с учетом статьи 33 СК РФ, недвижимое имущество является совместной собственностью супругов (то есть правообладателями имущества являются оба супруга), если оно:

- приобретено во время брака;
- приобретено по возмездной сделке;
- приобретено за счет общих доходов супругов;
- брачным договором не изменен режим совместной собственности.

Регистрация права совместной собственности супругов

Государственная регистрация права общей совместной собственности может осуществляться как на основании заявления одного из участников совместной собственности (ч. 3 ст. 42 Федерального закона от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), так и на основании общего заявления супругов.

При регистрации права общей совместной собственности супругов в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) вносится одна запись, при этом в графе «Вид права» указывается: «Общая совместная собственность», а в графе «Правообладатель» указываются сведения об обоих супругах.

В случае, если имущество приобретается одним из супругов (по возмездной сделке либо при создании объекта недвижимости), то в ЕГРН вносится запись о регистрации права собственности этого супруга (титульного собственника). Но следует заметить, что такая запись не отменяет законного режима совместной собственности (в этом случае оба супруга являются собственниками объекта недвижимости, несмотря на то, что в сведениях ЕГРН правообладателем указан только один из них).

Для регистрации права общей совместной собственности супругам необходимо документально подтвердить, что они состоят в зарегистрированном браке. Документом, подтверждающим регистрацию брака, является свидетельство о заключении брака.

Распоряжение общим совместным имуществом

Порядок владения и распоряжения общим имуществом супругов установлен статьей 35 СК РФ, согласно которой владение, пользование и распоряжение общим имуществом должно осуществляться по обоюдному согласию обоих супругов.

Зачастую граждане заблуждаются, считая, что если недвижимость оформлена на одного из супругов (мужа или жену), то есть он указан как титульный собственник, то, следовательно, это имущество будет принадлежать именно ему или ей, а значит, можно распоряжаться имуществом по своему усмотрению. Еще раз хотим подчеркнуть, что по закону все имущество, нажитое супругами во время брака (в том числе и недвижимое имущество), является их общей совместной собственностью независимо от того, на чье имя оформлено это имущество (статья 34 СК РФ).

Если супруг, на чье имя в период брака было приобретено недвижимое имущество, собирается распорядиться им (продать, подарить, сдать в аренду или передать в залог), то ему необходимо получить согласие другого супруга. Согласие супруга должно быть нотариально удостоверено, в случаях, если совершается: 1) сделка по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, 2) сделка, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, 3) сделка, подлежащая обязательной государственной регистрации (пункт 3 статьи 35 СК РФ).

Таким образом, нотариально удостоверенное согласие другого супруга необходимо получить в следующих случаях:

- при отчуждении (продажа, мена, дарение) совместно нажитого имущества (любые объекты недвижимости);
- при регистрации договора аренды объектов недвижимости;
- при регистрации ипотеки (залога) недвижимости по договору ипотеки (залога),
- при заключении и регистрации договора долевого участия в строительстве, договора уступки прав по договору долевого участия в строительстве.

При обращении в орган по регистрации прав с заявлением о государственной регистрации сделки, перехода права, ограничения (обременения) прав заявителю, состоящему в зарегистрированном браке,

следует предоставить нотариально удостоверенное согласие другого супруга на распоряжение общим имуществом.

Следует заметить, что отсутствие такого документа не является основанием для приостановления и, соответственно, отказа в государственной регистрации прав. В этом случае в ЕГРН будет внесена отметка о том, что регистрация осуществлена без необходимого в силу закона согласия третьего лица (супруга) и такая сделка может быть оспорена в судебном порядке (часть 5 статьи 38 Закон №218-ФЗ). Указанная информация будет отражена в Выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию прав.

Если согласие супруга на распоряжение общим имуществом не получено, то супруг, чьи права были нарушены, может обратиться в суд о признании такой сделки недействительной.

Наличие нотариально удостоверенного согласия другого супруга на заключение договора по отчуждению, является дополнительной гарантией действительности сделки и исключения в дальнейшем неблагоприятных последствий по ее оспариванию в судебном порядке.

В случае же уклонения супруга дать согласие на распоряжение (отчуждение) совместно нажитого недвижимого имущества более правильно было бы заинтересованному в совершении сделки супругу обратиться в суд с требованием о разделе совместно нажитого имущества, после чего распоряжение имуществом можно будет осуществить и без согласия второго супруга. Сделка об отчуждении (распоряжении) недвижимого имущества, являющегося общей совместной собственностью супругов, может быть заключена без согласия второго супруга в случае, когда место жительства последнего неизвестно. В подтверждение этого обстоятельства должна быть представлена копия вступившего в законную силу решения суда о признании супруга безвестно отсутствующим.

**Материал подготовлен Междуреченским отделом
Управления Росреестра по Кемеровской области-Кузбассу.**