

Омский Росреестр об общей совместной собственности супругов и правилах распоряжения

Семейные отношения, в том числе отношения, возникающие при распоряжении общей собственностью супругов, регулируются нормами, которые содержит Семейный кодекс Российской Федерации (далее – СК РФ), иные законодательные акты, в том числе Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Поскольку браком признается союз мужчины и женщины, заключенный только в органах записи актов гражданского состояния, нормы об имущественных правах и обязанностях супругов, закрепленные в СК РФ, не распространяются на лиц, поддерживающих фактические брачные отношения.

Законным режимом имущества супругов, нажитым в период брака, является режим их совместной собственности вне зависимости от того, на имя кого из супругов было приобретено имущество или внесены денежные средства (часть 1 статьи 33, статья 34 СК РФ, статья 256 ГК РФ).

Супруг, который в период брака по уважительным причинам не имел самостоятельного дохода, например, занимался домашним хозяйством и уходом за детьми, также имеет право на общее имущество.

В соответствии со статьей 36 СК РФ имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также имущество, полученное одним из супругов во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам (имущество каждого из супругов), является его собственностью – личной собственностью супруга.

Указанные правила действуют, если брачным договором между супругами не установлено иное (часть 1 статьи 33 СК РФ).

Брачный договор может быть заключен лицами, вступающими в брак, или лицами, которые на момент заключения договора находятся в браке. Брачным договором могут быть определены имущественные права и обязанности супругов в браке и (или) в случае его расторжения.

Брачным договором супруги вправе изменить установленный законом режим совместной собственности, установить режим совместной, долевой или раздельной собственности на все имущество супругов, на его отдельные виды или на имущество каждого из супругов. Брачный договор может быть заключен как в отношении имеющегося, так и в отношении будущего имущества супругов. Брачный договор подлежит нотариальному удостоверению.

Исходя из положений статьи 38 СК РФ, общее имущество супругов может быть разделено путем заключения соглашения о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака (соглашения об определении долей в совместной собственности супругов).

В отличие от брачного договора предметом такого соглашения является только совместно нажитое имущество, соглашение может быть заключено как в период брака, так и после его расторжения.

Соглашение об определении долей в совместной собственности супругов, брачный договор подлежат обязательному нотариальному удостоверению и могут служить основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Несоблюдение нотариальной формы брачного договора или соглашения об определении долей в совместной собственности супругов влечет ничтожность таких сделок в соответствии со статьей 163 ГК РФ.

Как было указано ранее, законный режим совместной собственности супругов сохраняется вне зависимости от того, на имя кого из супругов было приобретено имущество или внесены денежные средства.

Соответственно, если в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) содержатся сведения только в отношении одного из супругов, как о правообладателе объекта недвижимости, при этом данный объект приобретен супругами в период брака, режим общей совместной собственности на него не был изменен брачным договором или соглашением, то такой объект недвижимости считается общим имуществом супругов.

Как следует из статьи 35 СК РФ супруги владеют, пользуются и распоряжаются их общим имуществом по обоюдному согласию.

При этом в отношении сделок по распоряжению недвижимым имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделок, для которых законом установлена обязательная нотариальная форма, а также сделок, подлежащих обязательной государственной регистрации, статьей 35 СК РФ установлено, что для их совершения одним из супругов необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Если один из супругов совершил сделку без необходимого для ее совершения нотариально удостоверенного согласия другого супруга, последний имеет право в судебном порядке требовать признания сделки недействительной. Заявить требования о признании сделки недействительной он может в течение года начиная с того дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

В случае, когда один из супругов совершает сделку по отчуждению недвижимого имущества без представления в орган регистрации нотариально удостоверенного согласия второго супруга – сделку, которая в соответствии с нормами ГК РФ является оспоримой, в сведения ЕГРН о праве собственности приобретателя по такой сделке вносятся соответствующие сведения.

При возникновении спора в отношении совместно нажитого имущества супругов либо в случае спора в отношении имущества, которое является личной собственностью одного из супругов, но в период брака за счет

общего имущества супругов или имущества каждого из супругов либо труда одного из супругов были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и другие), такой спор разрешается в судебном порядке.

**Елена Ченцова,
главный специалист-эксперт
отдела государственной регистрации недвижимости
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.**