



Пресс-релиз

27.03.2019

О форме сделок между супругами

В Управление Росреестра по Ростовской области неоднократно поступали обращения граждан, содержащие вопросы о форме договора по приобретению супругами объектов недвижимого имущества в общую долевую собственность, а также о форме договора по отчуждению объекта недвижимого имущества, заключенного между супругами. В этой связи, обращаем внимание граждан на следующее.

В силу ст. 256 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества, правила определения долей супругов в общем имуществе при его разделе и порядок такого раздела устанавливаются семейным законодательством.

Как следует из п. 1 ст. 33, п. 1 ст. 34 Семейного кодекса Российской Федерации (далее – СК РФ), законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности. Законный режим имущества супругов действует, если брачным договором не установлено иное. Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью.

Пунктом 3 ст. 8.1 ГК РФ установлено, что в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена.

Если нотариальное удостоверение сделки в соответствии с п. 2 ст. 163 ГК РФ является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность (п. 3 ст. 163 ГК РФ).

Исходя из положений ст. ст. 38, 41 СК РФ соглашение о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака, а также брачный договор заключаются в письменной форме и подлежат нотариальному удостоверению.

Сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению (п. 1 ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Супруги, приобретая в общую долевую собственность объект недвижимого имущества, изменяют предусмотренный законом режим совместной собственности, устанавливая на приобретаемый объект режим общей долевой собственности. Таким образом, супруги, приобретая в долевую собственность объект недвижимого имущества, заключают договор, содержащий элементы брачного договора, так как в нем выражена воля супругов об изменении

режима совместной собственности, в связи с этим, такие договоры подлежат нотариальному удостоверению.

Аналогичная ситуация при отчуждении одним супругом, являющимся титульным владельцем приобретенного в период брака недвижимого имущества, в пользу другого супруга. Например, в период брака приобретена квартира и право зарегистрировано на одного из супругов, при отчуждении квартиры или доли квартиры в пользу другого супруга, также происходит изменение законного режима имущества супругов, и данная сделка подлежит нотариальному удостоверению.

Во избежание риска признания сделки ничтожной, полагаем, что супруги вправе заключить брачный договор, которым они определяют режим собственности приобретаемого имущества, либо оформлять недвижимое имущество в совместную собственность.