



## РОСРЕЕСТР

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии по  
Амурской области

### ПРЕСС-РЕЛИЗ

#### О нотариальном удостоверении сделок при приобретении супругами недвижимого имущества в общую долевую собственность

С 1 января 2017 года порядок осуществления государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества установлен Федеральным законом от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в соответствии с частью 1 статьи 42 которого 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, за исключением сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда; сделок по отчуждению земельных долей.

По общему правилу, установленному пунктом 1 статьи 33 Семейного кодекса Российской Федерации (далее - СК РФ), законным режимом имущества супружов является режим их совместной собственности. Законный режим имущества супружов действует, если брачным договором не установлено иное.

Согласно пункту 1 статьи 34 СК РФ имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью.

Исходя из положений статьи 42 СК РФ установленный законом режим совместной собственности может быть изменен только брачным договором, заключенным в предусмотренной для него нотариальной форме (пункт 2 статьи 41 СК РФ).

Супруги, приобретая в общую долевую собственность объект недвижимого имущества, изменяют закрепленный законом порядок общей собственности, устанавливая отличный, а именно долевой режим собственности на приобретаемый объект недвижимости. Исходя из изложенного можно сделать вывод о том, что супруги, приобретая в долевую собственность объект недвижимости, в том числе и

в случае заключения договора участия в долевом строительстве объекта недвижимого имущества, заключают договор, содержащий элементы брачного договора, поскольку в нем выражена воля супругов на изменение установленного законом режима совместной собственности, в связи с чем указанные договоры подлежат нотариальному удостоверению.

Согласно пункту 1 статьи 420 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. В соответствии со статьей 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора, условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422 ГК РФ).

В силу положений пункта 1 статьи 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения. Таким образом, требования СК РФ обязательны для всех сторон договора.

Необходимо иметь в виду, что в соответствии с положениями статьи 163 ГК РФ нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе, либо в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

При этом, если нотариальное удостоверение сделки, в соответствии с пунктом 2 статьи 163 ГК РФ, является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.

Таким образом, в случае, когда супруги приобретая недвижимое имущество, определяют в договоре доли каждого из супругов, тем самым выражая свою волю об установлении в отношении такого имущества режима долевой собственности (элемент брачного договора), необходимо нотариальное удостоверение данного договора.

Учитывая изложенное, государственная регистрация права общей долевой собственности супругов на приобретаемый объект недвижимости, возможна при условии:

- представления брачного договора, в соответствии с которым супруги изменяют законный режим совместной собственности, устанавливая именно долевой режим собственности на приобретаемый объект недвижимости (в том числе при заключении договора участия в долевом строительстве объекта недвижимого имущества), по которому объект будет оформляться в общую долевую собственность супружеских пар;

- представления нотариально удостоверенного договора купли-продажи общей долевой собственности супружеских пар (в том числе договора участия в долевом строительстве объекта недвижимого имущества), по которому объект будет оформляться в общую долевую собственность супружеских пар, содержащий элементы брачного договора (определяющие режим общей долевой собственности супружеских пар).

В иных случаях, приобретаемый супружескими парами объект недвижимости, в том числе при заключении договора участия в долевом строительстве объекта недвижимого имущества, будет оформляться в совместную собственность супружеских пар.