



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Могут ли супруги купить недвижимость (квартиру, земельный участок и др.) в общую долевую собственность?

По общему правилу имущество, приобретаемое супругами во время брака, переходит в их совместную собственность (общую собственность без определения долей) и в случае раздела делится между супругами в равных долях (п. 1 ст. 33, п. 1 ст. 34, п. 1 ст. 39 СК РФ; п. п. 1, 2 ст. 244 ГК РФ).

Не является совместной собственностью, в частности, имущество каждого из супругов (если иное не установлено брачным договором). Например, это имущество, приобретенное в период брака на личные средства одного из супругов, имущество, полученное одним из супругов во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам (п. 1 ст. 36, п. 1 ст. 42 СК РФ; п. 10 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 2 (2017), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017).

Вместе с тем законодательство предоставляет супругам возможность приобретать имущество, в том числе недвижимое, в долевую собственность (общую собственность с определением доли каждого из супругов в праве собственности) (п. 2 ст. 244 ГК РФ).

Например, супруги могут купить в общую долевую собственность квартиру, жилой дом, земельный участок и т.д. При этом приобретение жилого помещения с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала имеет определенные особенности (ч. 4 ст. 10 Закона от 29.12.2006 N 256-ФЗ; п. 15(1) Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 12.12.2007 № 862).

Приобретение недвижимости в общую долевую собственность согласно брачному договору.

Супруги в любое время в период брака вправе оформить брачный договор. Он заключается в письменной форме и подлежит нотариальному удостоверению. Брачным договором можно изменить установленный законом режим совместной собственности и установить, в частности, режим долевой собственности как в отношении имеющегося, так и в отношении будущего имущества супругов.

Размер долей может быть определен в договоре по усмотрению супругов, в том числе с отступлением от равенства долей (ст. ст. 40, 41, п. 1 ст. 42 СК РФ; п. 4 ст. 421 ГК РФ).

Договор купли-продажи недвижимости заключается в письменной форме. По общему правилу такой договор удостоверяется нотариально по желанию сторон (пп. 2 п. 2 ст. 163, ст. 550 ГК РФ; ст. 53 Основ законодательства РФ о нотариате; ч. 1.1 ст. 42, ч. 2 ст. 54 Закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ).

Приобретение недвижимости в общую долевую собственность при отсутствии брачного договора.

В этом случае при приобретении недвижимости в договоре купли-продажи следует указать на приобретение имущества супругами в долевую собственность и определить доли каждого из супругов в праве общей собственности. При этом такой договор должен быть заключен в письменной форме и нотариально удостоверен, поскольку он по сути является смешанным договором и содержит элементы брачного договора (соглашения об определении долей) (п. 2 ст. 38, п. 2 ст. 41 СК РФ; ст. 421 ГК РФ; Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 12.07.2022 № 77-КГ22-2-К1).

Возникновение долевой собственности при приобретении жилого помещения с использованием средств материнского капитала.

При приобретении жилого помещения с использованием средств материнского (семейного) капитала возникновение долевой собственности на приобретенное в браке имущество прямо предусмотрено законом. Такое жилое помещение может быть приобретено только в общую собственность владельца сертификата, его супруга (супруги) и всех детей с определением размера долей по соглашению (п. п. 1, 2 ст. 244 ГК РФ; ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ; Письмо Минэкономразвития России от 22.03.2019 № ОГ-Д23-2673).

Отметим, что в данном случае не действует запрет на совершение действий с долями в праве собственности на жилое помещение, если в результате таких действий площадь помещения, приходящаяся на долю каждого из собственников, составит менее 6 кв. м общей площади такого помещения на каждого из них (ч. 1.1 ст. 30 ЖК РФ; ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ).

«В случае, если жилое помещение приобретается только за счет средств материнского (семейного) капитала, то соглашение об определении долей, не требует обязательного нотариального удостоверения (п. 58 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 3 (2021), утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 10.11.2021)», – прокомментировала заместитель руководителя Управления Росреестра по Еврейской автономной области Светлана Гришаева.

Об Управлении Росреестра по Еврейской автономной области

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Еврейской автономной области является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих.

Руководителем Управления Росреестра по Еврейской автономной области является Зуева Светлана Евгеньевна.

<https://rosreestr.gov.ru>

Наша страница в социальных сетях: Управление Росреестра по Еврейской АО <https://vk.com/public211690935> ,
<https://ok.ru/profile/589219754402>

Контакты для СМИ

Отдел организации, мониторинга и контроля, правового обеспечения, защиты государственной тайны и мобилизационной подготовки, государственной службы и кадров, контроля и надзора в сфере саморегулируемых организаций
тел.: 8(42622)21773 электронная почта: 79_upr@rosreestr.ru
679016, г. Биробиджан, пр. 60-летия СССР, 26

