

**Приобретение недвижимого имущества в собственность супругами.  
Законность сделок, заключенных между супругами**

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.

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.

Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по обоюдному согласию супругов.

При совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов предполагается, что он действует с согласия другого супруга. Сделка, совершенная одним из супругов по распоряжению общим имуществом супругов, может быть признана судом недействительной по мотивам отсутствия согласия другого супруга только по его требованию и только в случаях, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать о несогласии другого супруга на совершение данной сделки. Для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

(в ред. Федерального [закона](#) от 29.12.2015 N 391-ФЗ).

Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

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

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, а также обязанности по заключению вышеуказанных договоров в нотариальной форме, полагаем, что супруги вправе заключить брачный договор, которым они определяют режим собственности совместно нажитого имущества, либо оформлять недвижимое имущество в совместную собственность.

*Материал подготовлен Вязниковским отделом  
Управления Росреестра по Владимирской области*

---

## **Контакты для СМИ**

Управление Росреестра по Владимирской области  
г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а  
Отдел организации, мониторинга и контроля  
(4922) 45-08-29  
(4922) 45-08-26