Хозяйство общее, а имущество по долям. Возможно ли это без брачного договора?

Автор: Гаврин О.С.
23.10.2019 08:33

С 01.06.2019 в силу нормы части первой статьи 256 ГК РФ имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если брачным договором между ними не установлен иной режим этого имущества.

По смыслу данного законоположения с 01.06.2019 брачный договор является единственным видом договора, посредством которого может быть изменен режим имущества, нажитого супругами во время брака.

Таким образом, законодатель в статье 256 ГК РФ в статье 33 СК РФ установил презумпцию совместного (бездолевого) характера супружеского имущества.

В соответствии с ч. 1 ст. 42 СК РФ брачным договором супруги вправе изменить установленный законом режим совместной собственности (статья 34 настоящего Кодекса), 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 может быть заключен как до государственной регистрации заключения брака, так и в любое время в период брака (ч. 1 ст. 41 СК РФ).

В соответствии с положениями пункта 2 статьи 41 СК РФ брачный договор заключается в письменной форме и подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

Вместе с тем, в силу п. 3 ст. 421 ГК РФ стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (смешанный договор). К отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или

существа смешанного договора.

Таким образом, действующее законодательство допускает возможность заключения договора, содержащего одновременно элементы договора купли-продажи и брачного договора или договора участия в долевом строительстве и брачного договора.

Смешанные договоры подобного рода в силу установленных требований к форме брачного договора требуют обязательного нотариального удостоверения.

В этой связи, полагаем, что нотариальному удостоверению подлежит договор купли-продажи или договор участия в долевом строительстве, из содержания которых следует, что в отношении имущества, приобретаемого супругами, устанавливается режим, отличный от режима совместной (бездолевой) собственности, в том числе в случае, когда в соответствующем договоре выражена воля супругов на установление режима общей долевой собственности на приобретаемое ими имущество.

Возникает вопрос: является ли правомерным включение в договор купли-продажи условия о приобретении имущества супругами в долевую собственность или супругам в обязательном порядке необходимо составлять брачный договор, чтобы изменить режим совместной собственности?

Позицию Управления Росреестра по Нижегородской области (далее - Управление), обоснованную положениями действующего законодательства, по данному вопросу озвучила заместитель руководителя Управления Светлана Балескова, отметив следующее: «Поскольку с 01.06.2019 условие сделки, согласно которому в отношении имущества, приобретаемого супругами, устанавливается общая долевая собственность, следует толковать исключительно как элемент брачного договора (исходя из буквального значения слов и выражений), считаем, что заключенные с указанной даты и в более поздний период договоры купли-продажи или участия в долевом строительстве, направленные на приобретение объекта недвижимости в долевую собственность супругов, в случае отсутствия брачного договора, подлежат нотариальному удостоверению. Указанная позиция в равной мере применима на случаи приобретения объекта недвижимости с использованием средств материнского капитала».

Обращаем Ваше внимание, что в отношении договоров купли-продажи или

договоров участия в долевом строительстве, из содержания которых следует, что в отношении имущества, приобретаемого супругами, устанавливается режим, отличный от режима совместной (бездолевой) собственности, заключенный ранее 01.06.2019 нотариальное удостоверение не требуется.