

Вопросы общей собственности

Общая собственность – явление весьма частое и представляет значительные трудности для уяснения ее юридической природы. Вместе с тем, несмотря на сложность для понимания, общая собственность наиболее распространена именно применительно к объектам недвижимого имущества, и именно с применением ее к недвижимости возникают наибольшие трудности.

В соответствии со статьей 244 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. При этом имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

Специфика порядка регистрации права общей долевой собственности определяется, прежде всего, установленными законом правилами распоряжения имуществом, находящимся в общей долевой собственности (ст.ст. 246, 250 ГК РФ).

Согласно статье 246 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 ГК РФ.

В соответствии же со статьей 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении. При этом продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых ее продает. Если остальные участники долевой собственности не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Установленный законом порядок регистрации перехода права на долю в общем недвижимом имуществе должен обеспечивать соблюдение вышеуказанных норм ГК РФ.

Особенности государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество определены статьей 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

Так, согласно пункту 1 статьи 42 Закона о регистрации 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.

Таким образом, если гражданин является собственником доли в праве на объект недвижимости (то есть он не единственный собственник данного объекта недвижимости), то, намереваясь совершить сделку со своей долей в праве собственности на такую недвижимость, он должен в обязательном порядке обратиться к нотариусу для удостоверения данной сделки.

Вместе с тем, в соответствии с пунктом 4 статьи 42 Закона о регистрации при продаже доли в праве общей собственности лицу, не являющемуся сособственником, к заявлению о государственной регистрации прав прилагаются документы, подтверждающие, что продавец доли известил в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием цены и других условий, на которых ее продает. К заявлению о государственной регистрации прав могут прилагаться документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли и оформленные в соответствии с законодательством Российской Федерации. В этом случае государственная регистрация перехода права на долю в общей собственности проводится независимо от срока, прошедшего с даты извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности.

В случае, если количество участников долевой собственности на недвижимое имущество превышает число «двадцать», вместо извещения в письменной форме остальных участников долевой собственности продавцом доли в праве общей собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу может быть размещено извещение об этом на официальном сайте. Данное правило не распространяется на извещения о продаже доли в праве общей собственности на жилые помещения (пункт 4.1 статьи 42 Закона о регистрации).

Кроме того, статья 42 Закона о регистрации содержит следующие требования: государственная регистрация распределения долей в праве общей собственности проводится по заявлению всех участников долевой собственности, чьи доли в праве общей собственности распределяются (изменяются) на основании документа, содержащего сведения о размере долей, за исключением случая, если изменение размера доли устанавливается судебным актом. В случае обращения одного из участников долевой собственности с заявлением о государственной регистрации изменения размера долей в праве общей долевой собственности необходимым условием такой государственной регистрации прав является наличие в письменной форме согласия остальных участников долевой собственности, чьи доли в праве общей собственности распределяются, если иное не предусмотрено законом или договором, между указанными участниками долевой собственности.

В соответствии с пунктом 2 статьи 244 ГК РФ совместная собственность представляет собой общую собственность без определения долей.

Согласно пункту 3 данной статьи совместная собственность является исключением из правила, причем случаи возникновения совместной, а не долевой собственности, должны быть прямо предусмотрены законом.

Действующее гражданское законодательство устанавливает только два случая возникновения общей совместной собственности – общая собственность супругов (статья 256 ГК РФ) и общая собственность крестьянского (фермерского) хозяйства (статья 257 ГК РФ). Остановимся более подробно на общей совместной собственности применительно к имуществу супругов.

В соответствии с гражданским и семейным законодательством действует презумпция совместной собственности на имущество супругов, приобретенное в период брака.

Согласно статье 33 Семейного кодекса РФ (далее – СК РФ) законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности. Законный режим имущества супругов действует, если брачным договором не установлено иное.

Статья 34 СК РФ устанавливает, что имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. К имуществу, нажитому супругами во время брака (общему имуществу супругов), относятся доходы каждого из супругов от трудовой деятельности, предпринимательской деятельности и результатов интеллектуальной деятельности, полученные ими пенсии, пособия, а также иные денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения (суммы материальной помощи, суммы, выплаченные в возмещение ущерба в связи с утратой трудоспособности вследствие увечья либо иного повреждения здоровья, и другие). Общим имуществом супругов являются также приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитале, внесенные в кредитные учреждения или в иные коммерческие организации, и любое другое нажитое супругами в период брака имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства.

Из содержания данной нормы следует, что собственность становится совместной при соблюдении указанных условий независимо от того, кто из супругов является формальным приобретателем имущества.

Применительно к государственной регистрации прав на недвижимость это означает, что совместная собственность существует независимо от того, кто из супругов зарегистрирован в качестве собственника имущества, и отражен ли факт наличия совместной собственности в реестре.

Семейное законодательство содержит исключение из общего правила распоряжения имуществом, находящимся в совместной собственности.

Так, в соответствии с пунктом 2 статьи 35 СК РФ 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.

Согласно пункту 3 статьи 35 СК РФ для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо

получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. 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.

Несколько по-иному выглядит ситуация с отчуждением одним из супругов недвижимого имущества. Основанием для решения о признании сделки недействительной в этом случае служит нарушение прав второго супруга на участие в распоряжении общим имуществом.

Таким образом, при отчуждении недвижимости лицом, состоящим в браке, нотариально удостоверенное согласие супруга должно быть представлено во всех случаях, за исключением тех, когда период и основания приобретения этого имущества исключают возникновение совместной собственности.

Согласно статье 36 СК РФ не является совместной собственностью имущество:

- принадлежавшее одному из супругов до вступления в брак;
- унаследованное им в период брака;
- подаренное ему в период брака;
- полученное по иным безвозмездным сделкам, в том числе по договору безвозмездной передачи жилья (приватизации).

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации режим совместной собственности может быть изменен: брачным договором между супругами (пункт 1 статьи 33 СК РФ), соглашением о разделе общего имущества (статья 38 СК РФ), судебным решением.

Соглашение о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака, как и брачный договор, заключенный между супругами, подлежат нотариальному удостоверению (пункт 2 статьи 38 СК РФ, пункт 2 статьи 41 СК РФ).

Следует отметить, что режим совместной собственности сохраняется и после расторжения брака, если раздел общего имущества не произведен. Требования о разделе могут быть заявлены в течение 3-х лет после расторжения брака (пункт 7 статьи 38 СК РФ).

В соответствии с пунктом 3 статьи 42 Закона о регистрации государственная регистрация права общей совместной собственности на недвижимое имущество осуществляется на основании заявления одного из участников совместной собственности, если законодательством Российской Федерации либо соглашением между участниками совместной собственности не предусмотрено иное.

Кроме того, документы, представленные для государственной регистрации права общей совместной собственности, должны соответствовать требованиям, установленным статьей 21 Закона о регистрации.

Вера Игумина,
главный специалист-эксперт
отдела государственной регистрации недвижимости
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.