



**РОСРЕЕСТР**

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

## Для регистрации права общей долевой собственности супругам необходим брачный договор

Супругам при регистрации права собственности на недвижимое имущество, приобретаемое по договору участия в долевом строительстве, необходимо определиться с видом регистрируемого права собственности: **общая совместная собственность** либо **общая долевая собственность**, т. к. от вида регистрируемого права зависит порядок осуществления государственной регистрации, перечень и состав документов, необходимых для осуществления государственной регистрации прав.

**Общая долевая и общая совместная собственность** имеют одинаковую природу: обе они предполагают многочисленность собственников одного и того же объекта имущества. При этом каждая из них имеет также и свои отличительные особенности.

Трактовка права **общей долевой собственности** Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) предполагает изначальное определение долей владения имуществом, которые могут быть как равными, так и неравными. Распоряжение имуществом осуществляется супругами в пределах принадлежащих им долей.

**Общая совместная** же собственность супругов не предполагает выделения долей, и распоряжение имуществом осуществляется супругами совместно, основываясь на принципе добросовестности.

По общему правилу, установленному пунктом 1 статьи 33 Семейного кодекса Российской Федерации (СК РФ), законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности. Законный режим имущества супругов 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.

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 у супругов, приобретающих недвижимое имущество по договору участия в долевом строительстве, возможен один из следующих вариантов:

- приобретение объекта недвижимости в совместную собственность супругов, в том числе при заключении договора участия в долевом строительстве объекта недвижимого имущества, по которому объект будет оформляться в совместную собственность супругов;
- представление на государственную регистрацию права общей долевой собственности супругов на объект недвижимости нотариально удостоверенного брачного договора, в соответствии с которым супруги изменяют законный режим совместной собственности.