

**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](consultantplus://offline/ref=7104E948E507AAF97987152D4F6A7EB4153A5A7B3982F53CC20783F41AD9BD9F1FDE426DAA53DB92E0m1G) 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](consultantplus://offline/ref=7104E948E507AAF97987152D4F6A7EB4153A5A7B3982F53CC20783F41AD9BD9F1FDE426DAA53DB92E0m5G) СК РФ имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью.

Исходя из положений [статьи 42](consultantplus://offline/ref=7104E948E507AAF97987152D4F6A7EB4153A5A7B3982F53CC20783F41AD9BD9F1FDE426DAA53DB9EE0m1G) 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.

Пресс-служба

Управления Росреестра по Смоленской области

67\_upr@rosreestr.ru

214025, г. Смоленск, ул. Полтавская, д.8