



Совместное имущество супругов: продажа и раздел

Юрист, со-основатель центра правовой поддержки риэлторов
Ксения Турусина



Юрист Ксения Турусина

- Основатель Центра правовой поддержки риэлторов
- Лауреат премии «Лучший юрист на рынке недвижимости России» (2022)
- Имею высшее юридическое и экономическое образования. Закончила аспирантуру
- Работала риэлтором 3 года
- Сопровождаю сделки с 2011 года
- Судебное представительство с 2012 года
- Спикер Международного Жилищного конгресса, конференции самозанятых
- Автор безопасной договорной базы для риэлторов
- Спикер курса "Проф.стандарт специалиста по недвижимости"
- Эксперт Домклик и ЦИАН, ТВ
- Автор законопроектов
- Активно веду соцсети





Программа вебинара

- совместная и долевая собственность
- изменение режима собственности
- ипотека в браке. Раздел и согласие на продажу
- проверка семейного положения продавца
- покупка объекта без согласия бывшего или нынешнего супруга



Имущество супругов, нажитое ими во время брака, является общим независимо от того, **на имя кого** из них оно приобретено

Доли супругов в общем имуществе признаются **равными**, если иное не предусмотрено договором между супругами

Право на общее имущество супругов принадлежит также супругу, который в период брака осуществлял **ведение домашнего хозяйства**, уход за детьми или по другим уважительным причинам не имел самостоятельного дохода

СК РФ Статья 34. Совместная собственность супругов

ГК РФ Статья 256. Общая собственность супругов



Имущество одного из супругов может быть признано судом совместной собственностью супругов, если будет установлено, что в период брака стоимость имущества этого супруга значительно увеличилась за счет общего имущества супругов или имущества или труда другого супруга, например, если были произведены **капитальный ремонт, реконструкция или переоборудование имущества** (ст. 37 СК РФ)



Имущество, принадлежавшее каждому из супругов **до вступления в брак**, а также полученное одним из супругов во время брака в **дар или в порядке наследования**, является его собственностью.

Вещи индивидуального пользования (одежда, обувь и т.п.), за исключением драгоценностей и других предметов роскоши, хотя и приобретенные во время брака за счет общих средств супругов, признаются собственностью того супруга, который ими пользовался.

Имущество каждого из супругов **может быть признано судом их совместной собственностью**, если будет установлено, что в течение брака за счет общего имущества супругов или личного имущества другого супруга были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и т.п.).

* Настоящее правило не применяется, если брачным договором между супругами предусмотрено иное.



В случае **смерти одного** из супругов пережившему супругу принадлежит доля в праве на общее имущество супругов, равная одной второй, если иной размер доли не был определен брачным договором, совместным завещанием супругов, наследственным договором или решением суда

В супружескую долю **обязательно** нужно вступать!



Покупка супругами недвижимости в долевую собственность, с условием, что каждая доля будет принадлежать только тому супругу, на которого она оформлена возможна с заключением:

- ✓ договора купли-продажи в нотариальной форме;
- ✓ нотариального брачного договора (ст. 41 СК РФ);
- ✓ соглашения о разделе имущества в нотариальной форме после покупки (ст. 38 СК РФ).

Долевая собственность у супругов по действующему законодательству предполагает обязательное участие нотариуса в сделке



Федеральным законом от 29 декабря 2015 г. № 391-ФЗ в п. 2 ст. 38 Семейного кодекса РФ были внесены **изменения**, согласно которым соглашение о разделе совместно нажитого имущества супругов **должно быть нотариально удостоверено**. Отсутствие нотариальной формы соглашения ведет к его ничтожности (п. 3 ст. 163 ГК РФ).

Если **договор купли-продажи** имущества с **элементами** соглашения о разделе заключен после 29 декабря 2015 г., на него распространяется требование об обязательном **нотариальном** удостоверении. Если договор не удостоверен нотариусом, имущество считается приобретенным в совместную собственность, а не в общую долевую.



Способы изменения режима

- Брачный договор
- Соглашение о разделе имущества
- Иные договоры с элементами брачного
- Судебный порядок



Ипотека в браке

Объект приобретен **до заключения** брака

Оплата **ипотеки** в браке

- **Не является** совместной собственностью
- Но при разводе супруга может требовать половину суммы уплаченных **платежей** по кредиту
- Определение ВС РФ от 24.11.2020 №117-КГ20-2-К4



Раздел “ипотечной” квартиры

1. Погашение ипотеки своими средствами. Раздел имущества через брачный договор или соглашение о разделе
2. Продажа из-под залога. Деньги поделить
3. Обратиться в банк о смене собственника и заемщика
4. Судебный порядок.
Практика разная. Идеальный вариант: имущество и кредит на одном супруге, для второго компенсация



Проверка семейного положения продавца

Чтобы проверить наличие брачных отношений на момент покупку объекта необходимо запросить у продавца

- ✓ Справку об отсутствии факта государственной регистрации заключения брака (форма 15) — выдают в МФЦ/ЗАГС по всем регионам
- ✓ Нотариально удостоверенное заявление об отсутствии брачных отношений на момент приобретения Объекта (нотариус базу ЗАГС не проверяет, но это заверение нужно, чтобы в суде доказать, что спросили продавца об отсутствие брака в других странах)



Проверка семейного положения продавца

А как же паспорт?

1. Штамп о браке не обязателен с июля 2021г
2. Даже когда был обязателен его могли не поставить по разным причинам
3. При смене паспорта штамп о расторгнутом браке можно не ставить

Отдел регистрации актов гражданского
(наименование органа, предоставляющего государственную
услугу)
состояния о рождении - дворец "Малютка"
Санкт-Петербурга Комитета по делам записи
актов гражданского состояния

Форма № 15

**СПРАВКА ОБ ОТСУТСТВИИ ФАКТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ АКТА ГРАЖДАНСКОГО СОСТОЯНИЯ**
№ А-_____

Сведения о лице, в отношении которого отсутствует запись акта о (об) _____
_____ (наименование акта гражданского состояния)
_____ (фамилия)
_____ (имя)
_____,
_____ (отчество (при наличии))
« ____ » _____ 19 ____ г., _____ Россия, _____
(дата рождения) (место рождения)

Проверка проведена за период с « ____ » _____ 2014 г. по « ____ » _____ 2022 г.

Дата выдачи « ____ » _____ июля _____ 2022 г.

Руководитель органа, предоставляющего
государственную услугу
(уполномоченный работник) _____
(подпись) _____
_____ (расшифровка подписи)

_____ (подпись)



Как получить Справку Ф15

Порядок получения:

- Лично
- Документ, подтверждающий уплату государственной пошлины
- Документ, удостоверяющий личность
- Заявление формы N 24 (Заполняет сотрудник)

Срок предоставления:

Максимальное время совершения административной процедуры при предоставлении государственной услуги по выдаче документов – 90 минут.

При отсутствии в архиве органа, предоставляющего государственную услугу, соответствующей записи акта гражданского состояния – 1 месяц.



Изменения 01.09.2022

Совместное имущество продано без
согласия **в браке**

Сделку можно оспорить, если будет
доказано, что покупатель **знал** или
должен был знать об отсутствии
такого согласия

Было: Оспорима в любом случае
Стало: Если доказано что покупатель знал

Совместное имущество продано без
согласия **после развода**

Сделку можно оспорить, если будет
доказано, что покупатель **заведомо**
знал или должен был знать об
отсутствии согласия

Важно! Если брак расторгнут, семейные
отношения прекращаются, статус
квартиры регулируется уже не ст.35 СК
РФ, а ст.253 ГК РФ

1 сентября 2022 г. вступили в силу два важных изменения в Семейный кодекс РФ, касающихся имущественных отношений супругов (Федеральный закон от 14 июля 2022 г. № 310 ФЗ)



Знал ли покупатель?

При разрешении спора о признании недействительной сделки по распоряжению общим имуществом, совершенной одним из участников совместной собственности, суду **кроме установления полномочий у участника совместной собственности** на совершение сделки по распоряжению общим имуществом следовало **установить наличие или отсутствие осведомленности другой стороны** по сделке об отсутствии у участника совместной собственности полномочий на совершение сделки по распоряжению общим имуществом и обстоятельства, с учетом которых другая сторона по сделке должна была знать о неправомерности действий участника совместной собственности

Указанные обстоятельства являются юридически значимыми и подлежащими установлению для правильного разрешения дела.

Определение Верховного Суда Российской Федерации № 80-КГ20-3 от 30.06.2020



Знал или должен был знать

Суд будет оценивать

- запросил ли покупатель форму 15
- запросил ли покупатель заявление о покупке в браке
- есть ли в дкп заверения о правах третьих лиц



Практика проверок

Без согласия супруга - Росреестр праве поставить отметку в ЕГРН

Без согласия **бывшего** супруга - отметку ставят редко

Некоторые банки одобряют сделки без согласия **бывшего** супруга

Страховые - редко



Сроки давности для раздела имущества

Срок давности раздела нажитого имущества после развода. Судебная практика

Суть спора: Мужчина потребовал раздела совместно нажитого имущества спустя 4 года после расторжения брака. Но местные суды гражданину отказали в иске и сослались на истечение срока давности. Верховный суд объяснил, в чем они ошиблись.

Обстоятельства: Супружеская пара развелась без раздела имущества. Спустя четыре года бывший супруг обратился в суд. Он хотел получить от бывшей жены 2,4 миллиона рублей компенсации за половину их квартиры



Сроки давности для раздела имущества

Прикубанский районный суд Краснодара - отказал.

Краснодарский краевой суд - подтвердил это решение.

Первая и апелляционная инстанции сошлись во мнении, что мужчина пропустил трехлетний срок исковой давности.

Судебная коллегия ВС по гражданским делам сослалась на Постановление Пленума ВС (N 15 от 5 ноября 1998 года) "О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака"

В этом документе сказано - трехлетний срок исковой давности при разделе имущества следует считать не со времени прекращения брака, а со дня, когда один из супругов "узнал или должен был узнать" о нарушении своего права.



Сроки давности для раздела имущества

Бывший муж на суде объяснял, почему долго не обращался в суд с требованием о разделе имущества - потому что в этом не было необходимости. Но спустя больше трех лет после развода он узнал о том, что его право нарушено: жена стала распоряжаться его долей в квартире - заложила ее в банке. То есть и свою, и не свою половину. Поэтому и поспешил в суд.

ВС обратил внимание, что районный суд не выяснил, когда были нарушены права бывшего мужа по делу, а Краснодарский краевой суд ознакомился с доводом мужчины о нарушенном праве, но признал его несостоятельным и не объяснил причин.



Сроки давности для раздела имущества

Чем закончилось:

Судебная коллегия по гражданским делам назвала вывод местных судебных инстанций о **пропуске** гражданином срока исковой давности преждевременным и отправила дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции



Бывший муж самовольно продал общую квартиру

С того момента, как вам стало известно о продаже супругом общей квартиры, есть 3 года для того, чтобы обратиться в суд с иском о разделе общего имущества

Как следует из разъяснений Верховного суда РФ, срок исковой давности по требованиям о разделе общего имущества супругов, **брак которых расторгнут**, исчисляется с момента, когда **бывшему супругу стало известно о нарушении своего права** на общее имущество (п. 19 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 5 ноября 1998 г. № 15 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака»)



Бывший муж самовольно продал общую квартиру

Можно потребовать в суде **взыскать с бывшего супруга половину стоимости** проданной квартиры (в качестве денежной компенсации вашей доли в праве совместной собственности)

Либо: заявить в суде требование **о признании сделки недействительной** (договора купли-продажи квартиры), т. к. она была заключена без согласия, а оно является обязательным в силу того, что квартира покупалась в браке (ст. 35 СК РФ). Такой иск можно подать в течение **1 года со дня**, когда стало известно о продаже квартиры.

Суд может **отказать в иске**, если признает покупателя квартиры добросовестным (если на момент заключения сделки он не мог знать, что квартира является совместной собственностью — в частности, в ЕГРН такой отметки не было, а продавец скрыл факт, что покупал квартиру, будучи в браке)

- Конституционный суд РФ (Постановление от 13.07.2021 № 35-П)



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

Спикер: юрист Ксения Турусина

QR-код на личную страничку в Каталоге

