

Как выделить доли супругам и детям в совместной собственности

Какими правами могут обладать супруги на объекты недвижимости?

Имущество может находиться в личной собственности одного из супругов, а также в совместной и общей долевой собственности. Приобретенное в браке на общие средства имущество регистрируется как совместная собственность в том случае, если не был заключен брачный договор или не было подписано соглашение о разделе имущества.

Оформить совместно нажитую в браке недвижимость можно:

- на одного из супругов. При этом даже если законным владельцем будет зарегистрирован один супруг, оформленная на него недвижимость будет считаться совместной собственностью супругов;
- в общую совместную собственность супругов;
- с выделением долей супругов в соответствии с условиями брачного договора или соглашения о разделе имущества.

Недвижимостью в совместной собственности можно распоряжаться только по обоюдному согласию супругов. Это значит, что для заключения одним из супругов сделки по распоряжению таким имуществом необходимо получать нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Однако, непредставление такого согласия в орган регистрации прав для целей государственной регистрации перехода права на указанное имущество на основании сделки, заключенной одним из супругов, не является основанием для приостановления регистрационных действий (при этом в ЕГРН будут внесены сведения об отсутствии указанного согласия).

Если у супругов зарегистрировано право общей долевой собственности, то отчуждение доли в праве общей долевой собственности также возможно, но только с соблюдением права преимущественной покупки, и в этом случае договор должен быть нотариально удостоверен.

Какие права у детей?

Ребенок может получить долю в результате наследования, а также по сделке о приобретении в общую долевую собственность, в том числе на его имя, соответствующей недвижимости. Например, по договору дарения, купли-продажи

приобретателями недвижимости одновременно являются родители и их дети. При этом в некоторых ситуациях выделить доли несовершеннолетним обязывает закон:

- если для покупки квартиры использовали материнский капитал (Федеральный закон № 256-ФЗ от 29.12.2006 «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», ст.10, п.4);
- если для приобретения нового жилья продается недвижимость, в которой есть доля несовершеннолетнего. Приобретатели обязаны выделить несовершеннолетнему в новом объекте равноценную долю;
- если доля несовершеннолетнего выделяется в случае приватизации государственной квартиры.

Материнский капитал и выделение долей

Если для приобретения жилья, а также для внесения первоначального взноса или погашения ипотечного кредита используется материнский капитал, то супруги подписывают обязательство. Этот документ говорит о том, что после выплаты ипотеки и снятия обременения объект недвижимости будет зарегистрирован на всех членов семьи с выделением детских долей. Это необходимо сделать в течение шести месяцев после возникновения права распоряжения собственностью, иначе сделка может быть признана недействительной.

Обращаем внимание! В рамках «Правил использования материнского капитала на улучшение жилищных условий», утвержденных Постановлением Правительства от 12.12.2007 г. № 862, обязательство о выделении долей супругу и детям в жилом помещении, приобретенном с использованием средств маткапитала, может быть оформлено только у нотариуса либо у лица, наделенного законом такими полномочиями.

Оригинал обязательства остается в Пенсионном фонде России (ПФР), а копия передается обладателю сертификата (лицу, давшему обязательство). Затем выделение долей закрепляется соглашением, в котором распределяются доли всех участников.

Как зарегистрировать выделение долей?

Право общей долевой собственности на квартиру подлежит государственной регистрации в ЕГРН. Для этого необходимо обратиться в орган регистрации прав с заявлением и представить следующие документы:

- паспорта родителей (предъявляются при личном обращении);
- свидетельства о рождении детей;

- правоустанавливающий документ (в частности, сделка, на основании которой имущество поступает в общую долевую собственность родителей и детей, соглашение о выделении долей детям в имуществе, принадлежащем их родителям);
- свидетельство о браке или разводе;
- иные документы, необходимые для государственной регистрации.

Важно! Если имущество находится в совместной собственности родителей и при выделении детям долей в таком имуществе, доля родителей остается в их совместной собственности, нотариальное удостоверение соответствующего соглашения не требуется.

Госпошлина за регистрацию права собственности составляет 2 000 руб. на всех членов семьи.

Подать пакет документов на регистрацию сделки с участием несовершеннолетних можно несколькими способами:

- лично в многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ) «Мои документы»;
- лично в рамках услуги по выездному обслуживанию;
- дистанционно с помощью единого портала государственных и муниципальных услуг или официального сайта Росреестра. Обязательным условием подачи документов в электронном виде является наличие усиленной квалифицированной электронной подписи заявителей;
- лично в офисах филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра» (по экстерриториальному принципу);
- почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении в территориальный орган Росреестра по месту нахождения объекта недвижимости.

Обращаем внимание на то, что заявителями являются все участники общей долевой собственности на объект недвижимости. Если государственная регистрация осуществляется на основании нотариально удостоверенной сделки, соответствующее заявление в орган регистрации прав может быть представлено в том числе нотариусом.

Срок государственной регистрации составит 7 рабочих дней с даты приема документов органом регистрации прав и 9 рабочих дней с даты приема документов в МФЦ.