

There are no translations available.

У нас с мужем трехкомнатная квартира в городе Бричаны, в которой мы живем уже более 20 лет. Свою часть (то есть половину) я хочу записать на детей. Скажите, могу ли я это сделать, какова процедура и обязательно ли ставить об этом в известность мужа? (квартира записана на него). Заранее спасибо за ответ.

Елена Коваль, Бричаны

На вопрос читателя отвечает магистр права, адвокат Аронов Роман.

Очень просто продать квартиру, когда она принадлежит вам вся до последнего квадратного сантиметра. А вот когда вы владеете лишь частью жилого помещения, начинаются вопросы. В соответствии с Гражданским кодексом имущество, в том числе недвижимое, которое находится в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности.

Общая собственность бывает без определения долей в праве (совместная собственность) и с определением долей (долевая собственность). Участниками совместной собственности на имущество являются супруги, если они приобрели его во время брака (в случае, когда брачным договором не предусмотрено иное). Но они могут в любое время переоформить совместную собственность в долевую, например, если в период брака купили квартиру, а затем решили оформить часть квартиры на детей. Стоит отметить, что режим совместной собственности сохраняется и после расторжения брака, если раздел общего имущества не произведен.

Дарение части имущества, которое находится в совместной собственности, допускается по согласию всех собственников. Такая сделка совершается только после предварительного установления (определения) доли каждого из участников совместной собственности. Для этого супруги заключают соглашение об определении долей каждого из них. При этом соглашение об определении долей подлежит обязательному нотариальному удостоверению. Данное соглашение - основание для государственной регистрации в Территориальном кадастровом офисе Бричан долевой собственности каждой из сторон на конкретную квартиру. Каждый из супругов получит на руки свидетельство о госрегистрации, подтверждающее права на квартиру

в долях, указанных в соглашении. С этого момента совместная собственность прекращается и возникает долевая. По закону государственная регистрация является единственным доказательством существования права.

Таким образом, необходимо пройти процедуру госрегистрации идеальной доли в праве общей собственности. Для этого следует подать пакет документов в Территориальный кадастровый офис Бричан.

Помимо типового заявления от каждой стороны, необходимо также представить:

- соглашение об определении долей в квартире, удостоверенное нотариально;
- квитанцию об оплате государственной пошлины за регистрацию;
- правоустанавливающие документы на квартиру;
- свидетельство о браке;
- удостоверение личности супругов;
- доверенность (при необходимости).

После переоформления жилой площади из совместной собственности в долевую изменяется порядок распоряжения квартирой. В частности, правила продажи доли. Главным принципом в данном случае является соблюдение преимущественного права покупки. Что это означает? При продаже доли постороннему лицу остальные участники (например, второй супруг) имеют преимущественное право на покупку продаваемой доли по цене, за которую она выставлена и на прочих равных условиях.

Продавец обязан известить остальных участников долевой собственности о своем намерении продать долю. Делается это обязательно в письменной форме, с указанием цены и других условий продажи.

Но в вашем случае, когда речь идёт о дарении, впрочем, как и о залоге или найме, правило о преимущественной покупке не действует. Это означает, что после совершения договора об определении долей и государственной его регистрации в кадастре вы вправе подарить свою 1/2 идеальную долю в квартире своим детям. Договор дарения 1/2 идеальной доли подлежит обязательному нотариальному удостоверению и последующей государственной регистрации в кадастре. При этом на отчуждение имущества необходимо обязательное согласие вашего супруга, оформленное нотариально. Так как согласно ст. 21 Семейного кодекса РФ и ст. 369 ч. 2 Гражданского кодекса РФ супруги по обоюдному согласию владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом.

После государственной регистрации в кадастре договора дарения ваши дети наряду с вашим супругом станут собственниками жилой площади. При этом вы сами каких-либо прав на недвижимость уже иметь не будете.