

О способах переоформления квартиры из совместной собственности в долевую

Согласно действующему законодательству имущество, находящееся в собственности двух или нескольких граждан, принадлежит им на праве общей собственности (ст. 244 ГК РФ). И в случае, когда доля каждого гражданина в общей собственности не определена, имущество считается находящимся в общей совместной собственности. Так, к примеру, имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью (ст. 34 СК РФ). Если же доля каждого из собственников определена, т.е., например, одному участнику общей собственности принадлежит 1/3 доля в праве, а другому - 2/3, то считается, что имущество находится в общей долевой собственности этих лиц.

В определенных жизненных ситуациях у граждан совместно владеющих квартирой может возникнуть необходимость или желание определиться с размером доли каждого из них в праве на неё.

Действующим законодательством определены два способа установления долевой собственности на квартиру, если она находится в совместной собственности у лиц (ст. 244 ГК РФ):

- по соглашению участников совместной собственности, в том числе супругов, путем заключения брачного договора или соглашения о разделе общего имущества супругов (ст. 38, ст. 40 СК РФ);
- в судебном порядке при недостижении участниками совместной собственности согласия.

При заключении брачного договора или соглашения о разделе общего имущества размер долей в праве общей собственности определяют участники совместной собственности. При этом и соглашение о разделе имущества, нажитого супругами в период брака, и брачный договор заключаются в письменной форме и должны быть нотариально удостоверены (ст. 38, ст. 41 СК РФ).

При разделе имущества в судебном порядке размер долей определяет суд с учетом фактических обстоятельств дела (ст. 38 СК РФ).

Что касается порядка осуществления государственной регистрации изменений в праве собственности на квартиру, то здесь порядок следующий:

1. Необходимо подготовить:

- документы, удостоверяющие личность заявителей;
- брачный договор или соглашение о разделе имущества супругов не менее чем в двух экземплярах-подлинниках. Если доли определил суд - решение суда с отметкой о вступлении в силу в одном экземпляре;

Дополнительно, в случае, если право общей собственности не было ранее зарегистрировано в ЕГРН, понадобятся также:

- свидетельство о заключении брака или справка об актовой записи о браке для подтверждения приобретения имущества в браке;
- документы, подтверждающие право собственности на имущество;
- нотариально удостоверенная доверенность, если документы подает представитель.

За государственную регистрацию права собственности необходимо будет уплатить госпошлину, размер которой определяется ст. 333.33 НК РФ.

2. Подготовленные документы необходимо представить в органы регистрации прав одним из следующих способов:

- в форме электронных документов через Интернет, например посредством официального сайта Росреестра (rosreestr.ru);
- через МФЦ;
- почтовым отправлением с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении (в этом случае подлинность подписи на заявлении должна быть засвидетельствована нотариально, доверенность представителя нотариально удостоверена, а также приложены копии документов, удостоверяющих личность);
- через нотариуса, но по просьбе лица, обратившегося за совершением нотариального действия.

3. Государственная регистрация проводится в данном случае в следующие сроки:

- если доли определены решением суда, то в течение девяти рабочих дней со дня приема МФЦ документов;
- если доли определены брачным контрактом или соглашением, то в течение пяти рабочих дней с даты приема МФЦ документов;
- в случае поступления документов в электронной форме через официальный сайт Росреестра – в течение одного рабочего дня.

4. По окончании срока регистрации необходимо будет получить документы, подтверждающие государственную регистрацию прав:

- выписку из ЕГРН, которая может быть направлена вам в электронной форме;
- оригинал брачного договора или соглашения с отметкой о проведенной государственной регистрации.

Обратите внимание, что если заявление о государственной регистрации было представлено нотариусом, то способ получения документов нужно согласовать с нотариусом.

Заместитель начальника отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения
Управления Росреестра по Волгоградской области
Наталья Шмелёва

Контакты для СМИ

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.

Контактное лицо: помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области, Евгения Федяшова.

Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02

pressa@voru.ru

Начальник Николаевского отдела М.В. Пшеничный