

Актуальные вопросы долевого строительства

На вопросы граждан отвечает начальник отдела регистрации договоров долевого участия в строительстве Управления Росреестра по Красноярскому краю Наталия Зайцева

Вопрос: *Требуется ли нотариальное согласие супруга на уступку прав требования по договору участия в долевом строительстве и соглашение о расторжении договора участия в долевом строительстве?*

Ответ: Согласно п. 1 ст. 35 Семейного кодекса Российской Федерации следует, что при совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов предполагается, что он действует с согласия другого супруга.

Пунктом 3 настоящей статьи установлено, что для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Таким образом, учитывая, что договор уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве, а также соглашение о расторжении договора участия в долевом строительстве подлежат государственной регистрации и влекут за собой распоряжение правами на объект долевого строительства, то нотариально удостоверенное согласие другого супруга должно быть получено.

Вопрос: *В кредитном договоре указано, что квартира приобретается в совместную собственность, однако в договоре участия в долевом строительстве и акте приема-передачи вид права отсутствует. Можно ли в данном случае обратиться за государственной регистрацией права общей долевой собственности?*

Ответ: Кредитный договор не подлежит государственной регистрации и не может устанавливает вид права на приобретаемое имущество.

Вместе с тем, согласно ст. 244 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности.

Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество.

Совместная собственность возникает согласно п. 1 ст. 34 Семейного кодекса Российской Федерации на имущество, нажитое супругами во время брака.

Согласно статье 256 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества.

Таким образом, если брачным договором не установлен иной режим собственности супругов, то заявление должно быть представлено на государственную регистрацию права совместной собственности с приложением документа, подтверждающего факт брачных отношений, т.е. свидетельства о заключении брака.