

**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

Как выделить доли супругам и детям в совместной собственности?

Часто с появлением детей семьи стремятся улучшить свои жилищные условия, нередко с применением материнского капитала. Однако не все знают, какие тонкости нужно учесть в процессе оформления приобретенной недвижимости. Как выделить доли всем членам семьи в недвижимом имуществе и не нарушить права супругов и детей, поясняет Управление Росреестра по Астраханской области.

**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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64872/2189b09639d1af2baefd5a961675b0b99b8a7652/#:~:text=4.%20%D0%9B%D0%B8%D1%86%D0%BE%2C%20%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%83%D1%87%D0%B8%D0%B2%D1%88%D0%B5%D0%B5,%D0%B4%D0%BE%D0%BB%D0%B5%D0%B9%20%D0%BF%D0%BE%20%D1%81%D0%BE%D0%B3%D0%BB%D0%B0%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8E.));

·   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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_73468/41ab14163ba68ffe1e18d73bd1c86416348416a3/) 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.**

**Обращаем внимание**! Госпошлина за регистрацию права собственности составляет 2 000 руб. на всех членов семьи.

*«Подать пакет документов на регистрацию сделки с участием детей можно через МФЦ (в том числе по экстерриториальному принципу), заказав выездное обслуживание специалистов Росреестра, через портал госуслуг или сайт Росреестра (для подачи документов в электронном виде нужна усиленная квалифицированная электронная подпись) или заказным письмом по почте в адрес Росреестра»,* - поясняет руководитель Управления Росреестра по Астраханской области **Татьяна Белова.**

Заявителями являются все участники общей долевой собственности на объект. Если государственная регистрация осуществляется на основании нотариально удостоверенной сделки, то заявление в Росреестр может представить и нотариус. Срок государственной регистрации - 7 рабочих дней с даты приема документов Росреестром, 9 рабочих дней при их подаче через МФЦ, 3 рабочих дня с даты приема или поступления в орган регистрации прав заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов, а в случае поступления таких заявления и документов в электронной форме - в течение 1 рабочего дня, следующего за днем поступления соответствующих документов.

**Материал подготовлен Управлением Росреестра по Астраханской области**

**Контакты для СМИ:**

**+7 8512 51 34 70**

Электронная почта: pressd\_30@r30.rosreestr.ru

Сайт: www.rosreestr.gov.ru

Мы в одноклассниках: https://ok.ru/group57442898411746

Мы в Instagram: @rosreestr\_astrakhan30