

**Общее право на недвижимое
имущество: долевое и
совместное.**

Брачный договор

Отношения общей долевой собственности, иного общего долевого права урегулированы, в частности, следующими нормативными правовыми актами:

- 1. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 07.12.1998 г. глава 16;
- 3. Жилищный кодекс Республики Беларусь от 28.08.2012 ;
- 4. Кодекс Республики Беларусь о браке и семье от 09.07.1999 г.;

- 5. Кодекс Республики Беларусь о земле 23.07.2008 г.;
- 6. Закон Республики Беларусь «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» от 18.02.1991 ;
- 7. Закон Республики Беларусь «О совместном домовладении» от 08.01.1998 г. ;
- 9. Закон Республики Беларусь «Об экономической несостоятельности (банкротстве)» от 13.07.2012;
- 10. Закон «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» от 22.07.2002;
- 11. Закон Республики Беларусь «О нотариате и нотариальной деятельности» от 18.07.2004;
- 12. Закон Республики Беларусь «Об ипотеке» от 20.06.2008;
- 13. Инструкция о порядке совершения нотариальных действий, утвержденная постановлением Министерства юстиции Республики Беларусь от 23 октября 2006 г. № 63;
- 14. Постановление Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 26.07.2014 г. № 11 «О применении судами законодательства о договорах найма жилых помещений государственного жилищного фонда»;
- 15. Постановление Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 26 марта 2003 г. № 2 «О применении судами законодательства при разрешении споров, связанных с правом собственности на жилые помещения».

- Информационное письмо № 19 «О регистрационных действиях при возникновении, переходе, прекращении общего долевого права на недвижимое имущество, совершении сделок с долями в праве на недвижимое имущество» (Рабочая редакция в актуальном состоянии на 25.04.2011 с изменениями, внесенными Информационным письмом № 161)
- Информационное письмо № 36 «О государственной регистрации в отношении права общей совместной собственности супругов»
- Информационное письмо № 153 «О внесении исправлений в документы единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в отношении общей совместной собственности супругов»
- Информационное письмо № 80 «О договоре об изменении долей в общей долевой собственности на капитальное строение»
- Информационное письмо № 205 «Об утверждении примерных форм договоров»

Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности (п. 1 ст. 246 ГК)

- **Общая собственность - это отношения по принадлежности одного имущества двум или нескольким лицам (сособственникам)**
- **В настоящее время круг участников (субъектов) общей собственности не ограничен.**
- **Общая собственность может возникнуть между любыми участниками гражданских правоотношений в любом сочетании и соотношении.**

Виды общей собственности

- Долевая (с определением доли каждого из собственников в праве собственности): с определением конкретных арифметических долей, определенных участниками или судом в самом праве на общее имущество
- Совместная (без определения долей в праве собственности)

!!! Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законодательными актами допускается образование совместной собственности на это имущество.

Определение долей в праве долевой собственности (ст. 247 ГК)

- 1. Если размер долей участников долевой собственности не может быть определен на основании акта законодательства и не установлен соглашением всех его участников, доли считаются равными.
- 2. Соглашением всех участников долевой собственности может быть установлен порядок определения и изменения их долей в зависимости от вклада каждого из них в образование и приращение общего имущества.
- 3. Участник долевой собственности, осуществивший за свой счет с соблюдением установленного порядка использования общего имущества неотделимые улучшения этого имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество.
- Отделимые улучшения общего имущества, если иное не предусмотрено соглашением участников долевой собственности, поступают в собственность того из участников, который их произвел.

Последствия надстройки, пристройки или перестройки жилого дома или иного строения, находящегося в общей долевой собственности (ст. 248 ГК)

Если собственник с соблюдением установленных правил увеличил за свой счет площадь дома или иного строения, находящегося в долевой собственности, путем

- ✓ пристройки,
- ✓ надстройки или
- ✓ перестройки,

то по требованию этого собственника доли в общей собственности на дом или строение и порядок пользования помещениями в нем подлежат соответствующему изменению.

- Законодательством предусмотрено изменение долей в праве общей собственности на капитальное строение только в связи с пристройкой, надстройкой, перестройкой, влекущими увеличение площади капитального строения, однако, исходя из принципа свободы договора, стороны также могут заключить соглашение об изменении долей в праве общей собственности на капитальное строение вследствие гибели (уничтожения) его части.
(Информационное письмо № 80)

- Основанием такого соглашения является ст. 247 ГК, а не ст. 248 ГК

- В случае изменения долей участников общего долевого права, в соответствии со статьей 4 Закона о регистрации, по аналогии закона (абзац 3 статьи 1, часть 2 статьи 72 Закона Республики Беларусь от 10 января 2000 года «О нормативных правовых актах Республики Беларусь»), следует осуществлять государственную регистрацию перехода права.
- !!!!! В случае изменения права в связи с изменением состава участников или в связи с изменением (установлением) долей участников общего долевого права в соответствии со статьей 4 Закона о регистрации следует осуществлять государственную регистрацию возникновения, перехода доли в праве, а также государственную регистрацию сделки, если такое изменение происходит на основании договора (Информационное письмо № 161...)
- Проект договора об изменении долей по просьбе сторон может быть составлен регистратором (Информационное письмо № 205).
- При этом регистратор не должен осуществлять расчет долей в праве общей собственности на недвижимое имущество. Стороны могут определить размеры своих долей по соглашению самостоятельно либо в судебном порядке (пункт 5 статьи 246 ГК).

-
- !!!!!! Изменение размера долей в праве на капитальное строение (здание, сооружение) в результате его реконструкции одним из собственников не является основанием для изменения размера их долей в праве на земельный участок. (абз. 4 п. 12 Указа № 667)

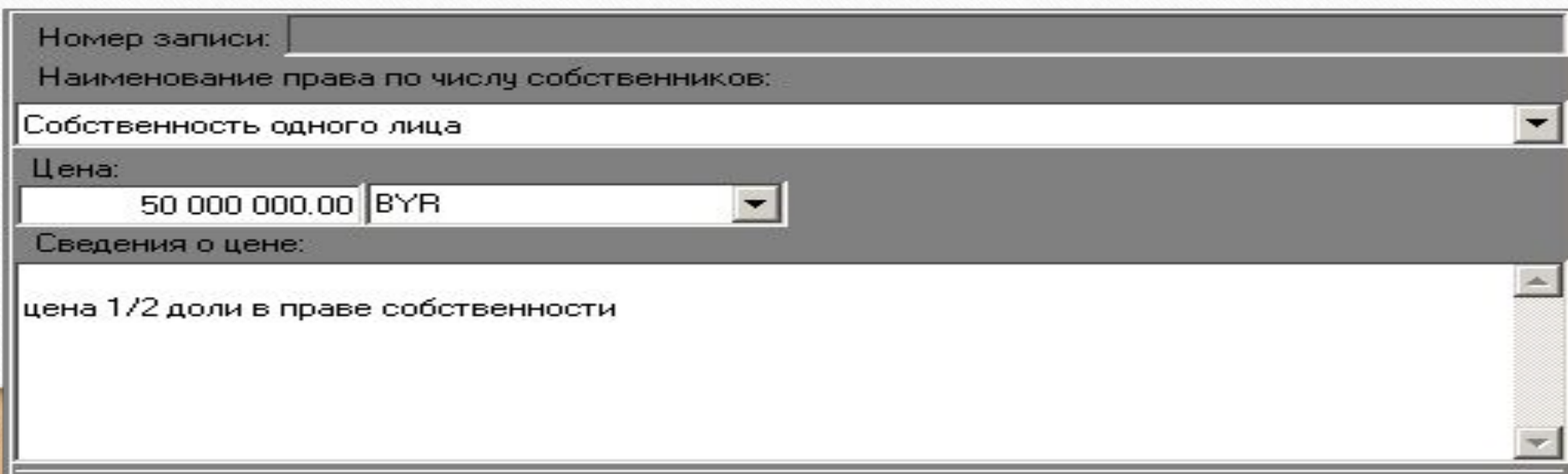
- Для заполнения листа DA регистрационной книги при разделе квартиры по решению суда в соответствии с положениями Жилищного кодекса Республики Беларусь регистратором используются следующие сведения:
- размеры долей в праве собственности всех участников долевой собственности на квартиру после раздела – вносятся в графу «Доля»;
- состав доли каждого из участников долевой собственности в праве собственности на квартиру с указанием площади выделенной комнаты (комнат), а также доли в праве на подсобные помещения (без указания размера доли) – вносятся в строку «Примечания регистратора».
- *«Примечания регистратора: 1/3 доля, принадлежащая Иванову И.И., состоит из жилой комнаты площадью 17 кв.м. и доли в праве на подсобные помещения; 2/3 доли, принадлежащие Ивановой А.А., состоят из жилых комнат площадью 20 кв.м. и 14 кв.м. и доли в праве на подсобные помещения»*

- Если жилая комната (несколько комнат) в результате раздела выделяется нескольким лицам, состав доли каждого из этих лиц указывается как доля в праве на выделенные им жилые комнаты (с указанием площадей комнат и размера доли в праве на комнаты) и доля в праве на подсобные помещения (без указания размера доли).
-

- Например:
- *Примечания регистратора: 3/9 доли, принадлежащие Иванову И.И., состоят из жилой комнаты площадью 10 кв.м. и доли в праве на подсобные помещения; 5/9 доли, принадлежащие Ивановой А.А., состоят из 5/6 доли в праве на жилые комнаты площадью 12 кв.м. и 8 кв.м. и доли в праве на подсобные помещения; 1/9 доли, принадлежащая Иванову Б.И., состоит из 1/6 доли в праве на жилые комнаты площадью 12 кв.м. и 8 кв.м. и доли в праве на подсобные помещения.*
- Иные сведения, содержащиеся в решении суда (доли в праве на подсобные помещения, доли в праве на жилую площадь) в лист DA не вносятся.

При государственной регистрации перехода права, если отчуждается доля в праве либо изменяются (устанавливаются) доли в праве, в регистрационную книгу вносится соответствующий лист (ВА, ВВ, СА, СВ, ДА, ДВ), в котором таблица «Правообладатели» («Правообладатели, иные субъекты регистрации») заполняется в отношении всех участников общего долевого права.

При государственной регистрации перехода доли в праве собственности на основании договора, в строке «Цена участка» листа ВА либо в строке «Цена» листа СА, ДА регистрационной книги указывается цифрами цена доли в праве собственности на объект недвижимого имущества согласно договору, а в строке «Сведения о цене» делается запись о том, что цена указана в отношении доли в праве собственности на объект недвижимого имущества (рис.1).



Номер записи:

Наименование права по числу собственников:

Собственность одного лица

Цена:

Сведения о цене:

цена 1/2 доли в праве собственности

- В графе «Доля» таблицы «Правообладатели» указывается доля участника общего долевого права в виде простой дроби (например, $1/3$).
- При государственной регистрации возникновения права общей долевой собственности члена жилищно-строительного, жилищного кооператива и членов его семьи, вложивших при уплате паевого взноса за квартиру свою жилищную квоту или денежные средства, в графе «Доля» таблицы «Правообладатели» указывается доля правообладателя соразмерно внесенному им паю согласно соглашению между ними или решению суда о разделе паенакопления.
 - При государственной регистрации возникновения или перехода права пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования, аренды в графу «Доля» таблицы «Правообладатели, иные субъекты регистрации» листов ВВ регистрационной книги записывается доля, указанная в решении соответствующего исполнительного и распорядительного органа о предоставлении земельного участка в пожизненное наследуемое владение, пользование, аренду.

Преимущественное право покупки доли в праве общей собственности (ст. 253 ГК)

- 1. При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.
- 2. Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее.
- Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в отношении прочего имущества - в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу.
- 5. Правила применяются также при отчуждении доли по договору мены.

П.п.п 22.18.1 Указа № 200

- письменный отказ собственника недвижимого имущества от преимущественного права покупки продаваемой доли на тех условиях и по цене, за которую недвижимое имущество отчуждается, или
- свидетельство о передаче заявления о намерении произвести возмездное отчуждение доли в праве, выданное нотариусом, -
- **При условии: 1. в случае, если недвижимое имущество находится в общей долевой собственности и 2. доля в праве общей собственности на недвижимое имущество не отчуждается одному из участников общей долевой собственности**

- п.п.17.50 ПСМ № 156
 - письменный отказ собственника капитального строения, НЗКС либо изолированного помещения, машино-места от преимущественного права покупки доли в праве собственности на капитальное строение, НЗКС либо изолированное помещение, машино-место или
-
- свидетельство о передаче заявления участника долевой собственности о намерении произвести возмездное отчуждение доли в праве общей собственности, выданное нотариусом,
 - **При условии: в случае государственной регистрации договора купли-продажи доли в праве собственности на капитальное строение, незавершенное законсервированное капитальное строение либо изолированное помещение, машино-место или соглашения между залогодателем и залогодержателем о приобретении заложенной доли в праве собственности на капитальное строение, незавершенное законсервированное капитальное строение либо изолированное помещение, машино-место**
 - !!!!!(не представляется, если договор или соглашение удостоверены нотариально)

Общая собственность супругов (ст. 259 ГК)

- 1. Имущество, нажитое супругами во время брака, находится в их совместной собственности, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества.
- 2. Имущество, принадлежавшее каждому из супругов
 - - до вступления в брак, а также
 - - полученное одним из супругов во время брака в дар или в порядке наследования,
 - находится в его собственности.
- Имущество каждого из супругов может быть признано их совместной собственностью, если будет установлено, что в течение брака за счет общего имущества супругов или личного имущества другого супруга были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и т.п.). Настоящее правило не применяется, если договором между супругами предусмотрено иное. (ч. 3 Ст. 26 КоБС).

Общая совместная собственность супругов (с. 23 КоБС)

- Имущество, нажитое супругами в период брака, независимо от того, на кого из супругов оно приобретено либо на кого или кем из супругов внесены денежные средства, является их общей совместной собственностью.
- Супруги имеют равные права владения, пользования и распоряжения этим имуществом, если иное не предусмотрено Брачным договором.
- Супруги пользуются равными правами на совместно нажитое имущество и в том случае, если один из них в период брака был занят ведением домашнего хозяйства, уходом за детьми или по другим уважительным причинам не имел самостоятельного заработка (дохода), если иное не предусмотрено Брачным договором.

Имущественные сделки между супругами (Статья 27 КоБС)

- Супруги могут вступать между собой во все не запрещенные законодательством Республики Беларусь имущественные сделки относительно имущества, являющегося собственностью каждого из них.

Совместное домовладение

- это правоотношения собственников недвижимого имущества, включающего земельный участок и расположенные на нем здание (здания) и (или) иные объекты недвижимости, отдельные части которого находятся в государственной и (или) частной форме собственности двух и более собственников, а остальные части являются общей долевой собственностью

Обслуживающие более чем одного собственника части недвижимого имущества:

- **общие помещения** (лестничные площадки и пролеты, вестибюли, коридоры, технические этажи, подвалы, чердачные помещения, другие места общего пользования)
- **ограждающие несущие и ненесущие конструкции** (стены, перекрытия, крыша, фундамент)
- **электрическое, сантехническое и иное оборудование**, находящееся за пределами или внутри жилых и (или) нежилых помещений
- **инженерные коммуникации и устройства** (лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты)
- **отдельно стоящие объекты, служащие целевому использованию здания**
- **отделочные улучшения** (облицовка стен дома, скульптуры, кровля)
- **право землепользования**

Способы управление имуществом СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ

- непосредственное управление (не более 5 помещений, принадлежащих разным собственникам – Закон «О совместном домовладении», ЖК, не более 10 объектов недвижимого имущества – Указ Президента Республики Беларусь от 14.10.2010 № 538);
- управление через товарищество собственников (в нежилом - более 5 объектов, в жилом доме - более 10 объектов);
- иным способом, предусмотренным законодательством Республики Беларусь (управляющий).

Брачный договор (статья 13 КоБС)

- Цель: повышения культуры брачных и семейных отношений и ответственности одного супруга перед другим, определения прав и обязанностей супругов в браке и (или) после его расторжения
- Стороны: лица, вступающие в брак, и супруги
- Время: в любое время и
- Объем прав: в определенном ими объеме прав и обязанностей вправе заключить Брачный договор.

В Брачном договоре могут быть определены:

- права и обязанности супругов по взаимному содержанию, в том числе после расторжения брака;
- порядок раздела имущества, являющегося общей совместной собственностью супругов;
- ~~совместно нажитое имущество, которое будет передано каждому из супругов после~~ расторжения брака;
- условия относительно изменения установленного законодательными актами Республики Беларусь режима общей совместной собственности супругов путем установления долевой собственности или собственности каждого из супругов на все имущество, подлежащее отнесению в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь к общей совместной собственности, или на отдельные виды такого имущества;
- условия относительно невозможности признания имущества каждого из супругов их общей совместной собственностью, если в период брака за счет общего имущества супругов или личного имущества другого супруга будут произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция и т.п.);
- иные вопросы взаимоотношений между супругами (порядок несения каждым из них семейных расходов и т.п.), родителями и детьми, если это не нарушает права и законные интересы других лиц и не противоречит законодательству Республики Беларусь.

-
- Брачный договор может быть заключен как в отношении имущества, совместно нажитого супругами до заключения Брачного договора, так и в отношении имущества, которое будет нажито супругами в период брака.
 - Права и обязанности супругов, предусмотренные Брачным договором, могут ограничиваться определенными сроками либо ставиться в зависимость от наступления или ненаступления определенных условий.

• Форма и порядок заключения Брачного договора

(Статья 13-1 КоБС)

- Брачный договор заключается в письменной форме и подлежит нотариальному удостоверению.
- Брачный договор подлежит также государственной регистрации в организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, если он содержит условия, которые являются или могут стать основанием возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество. При этом Брачный договор, содержащий такие условия:
 - о зарегистрированном недвижимом имуществе, а также о зарегистрированном недвижимом имуществе и недвижимом имуществе, которое будет нажито супругами в период брака, подлежит государственной регистрации после нотариального удостоверения Брачного договора;
 - о недвижимом имуществе, которое будет нажито супругами в период брака, подлежит государственной регистрации одновременно или после государственной регистрации создания соответствующего недвижимого имущества либо государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество.

- Государственная регистрация Брачного договора осуществляется после регистрации заключения брака.
- Государственная регистрация Брачного договора может быть осуществлена после прекращения брака в случае, если согласно брачному договору, КоБС или иным актам законодательства Республики Беларусь Брачный договор предусматривает права и обязанности бывших супругов после прекращения брака.
- Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на нажитое супругами после государственной регистрации Брачного договора недвижимое имущество, в отношении которого заключался Брачный договор, осуществляется с учетом условий заключенного Брачного договора об этом недвижимом имуществе.

Момент вступления брачного договора в силу:

- Брачный договор, заключенный между лицами, вступающими в брак, вступает в силу со дня регистрации заключения брака.
- Брачный договор, заключенный между супругами, вступает в силу со дня его нотариального удостоверения, если иное не установлено настоящей статьей.
- Условия Брачного договора, которые являются или могут стать основанием возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, вступают в силу со дня государственной регистрации Брачного договора.
- Несовершеннолетние лица, вступающие в брак, заключают Брачный договор с согласия своих родителей, попечителей, за исключением случаев приобретения несовершеннолетними дееспособности в полном объеме.

- Брачный договор может быть изменен или расторгнут по взаимному согласию лицами, вступающими в брак, супругами – до расторжения брака, а также бывшими супругами – во время действия Брачного договора в форме и порядке, предусмотренных для заключения Брачного договора.
-

- Действие Брачного договора прекращается с момента прекращения брака, если иное не предусмотрено Брачным договором, КоБС или иными актами законодательства Республики Беларусь. Брачный договор, предусматривающий права и обязанности бывших супругов после прекращения брака, действует до их исполнения.
- Брачный договор может быть признан судом недействительным полностью или частично по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Республики Беларусь.

Спасибо за внимание!