



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
НОТАРИАЛЬНАЯ ПАЛАТА**

Долгоруковская ул., д.15, стр.4-5, Москва, 127006.
Тел.: +7 (495) 981-43-66. Факс: +7 (495) 981-43-67.

E-mail: fnp@notariat.ru

www.notariat.ru

«06» 04 2016 № 1125/06-08
на № _____ от _____

Министерство юстиции
Российской Федерации

Директору Департамента
по вопросам правовой помощи
и взаимодействия с судебной
системой

А.В. Дроновой

На № 12-34361 от 28.03.2016
По вопросам совершения
сделок с недвижимостью

Уважаемая Александра Викторовна!

В связи с Вашим обращением, касающимся необходимости нотариального удостоверения договора купли-продажи, в соответствии с которым объект недвижимости приобретается в общую долевую собственность супругов, сообщая следующее.

Согласно статье 256 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества. Установленный законом режим совместной собственности супругов может быть изменен путем заключения соглашения о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака или путем заключения брачного договора (статьи 38, 42 Семейного кодекса Российской Федерации; далее - СК РФ).

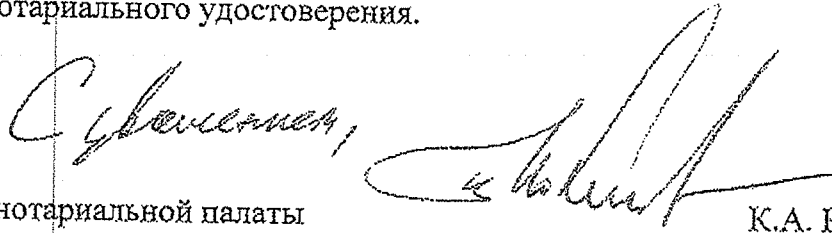
Супруги в период брака могут заключить договор купли-продажи, по которому имущество приобретается в общую долевую собственность. Включение в договор купли-продажи условия о приобретении имущества в долевую собственность можно рассматривать как выражение супругами воли, направленной на изменение законного режима имущества. Рассматриваемое условие договора купли-продажи, по сути, является элементом брачного договора. Представляется, что данное обстоятельство в целях исключения неоднозначного толкования необходимо отразить в договоре купли-продажи, указав нормы СК РФ (статьи 41, 42).

Таким образом, договор, определяющий доли супругов в праве общей долевой собственности, имеет смешанный характер - купли-продажи и брачного договора, поскольку изменяет законный режим совместной собственности супругов, и должен быть нотариально удостоверен. Существующая судебная практика исходит из того, что при заключении такого договора супруги выражают свою волю, направленную на изменение

законного режима имущества супругов (кассационное определение Хабаровского краевого суда от 09.11.2011 по делу № 33-8072 и др.).

С учетом изложенного, по мнению Федеральной нотариальной палаты, судебная практика рассматривает договор купли-продажи, определяющий доли супругов в праве общей долевой собственности, в качестве договора, направленного на изменение законного режима собственности супругов, при условии его нотариального удостоверения.

Президент
Федеральной нотариальной палаты



К.А. Корсик