



Как оформить брачный договор с учетом вопросов недвижимости?

09/03/2017

Сохранить свои квадратные метры в браке, как ни странно, гораздо проще, чем сохранить сам брак. Для этого нужно правильно зарегистрировать имущественные отношения. Нотариус города Москвы Наталия Сергеева напомнила читателям сайта "РИА Недвижимость" обо всех тонкостях оформления брачного договора.

- 1** Когда можно заключать договор и как долго сохраняется его юридическая сила?
- 2** В каких случаях целесообразно заключать брачный договор?
- 3** Каковы правила составления и заключения брачного договора?
- 4** Как нужно описывать в договоре недвижимое имущество, на которое устанавливается раздельная собственность?
- 5** Можно ли в брачном договоре указать будущее имущество, то есть которое еще не приобретено, а только планируется?
- 6** А если супруги берут ипотеку и хотят как-то отразить это в договоре?
- 7** Есть ли какие-то подводки в формулировках договора, которые потом могут быть оспорены либо одним из супругов, либо его наследниками?
- 8** Каким образом будет делиться недвижимость, которая как-то распределена между супругами брачным договором, после смерти одного из них?
- 9** Какая недвижимость не подлежит разделу между супругами в случае прекращения брака?
- 10** Сколько стоит оформление брачного договора?

1 Когда можно заключать договор и как долго сохраняется его юридическая сила?

Брачный договор - это соглашение лиц, вступающих в брак, или соглашение супругов, определяющее их имущественные права и обязанности в браке и (или) в случае его расторжения. Таким образом, брачный договор можно оформить как до официального заключения брака, так и в любой момент уже зарегистрированного в ЗАГСе брака.

Даже если пара составила брачный договор до бракосочетания, документ вступит в силу только с момента государственной регистрации брака.

Брачный договор может быть изменен или расторгнут в любое время по соглашению супругов или по решению суда по требованию одного из супругов. Односторонний отказ от исполнения брачного договора не допускается.

В целом же брачный договор действует с момента его заключения и до прекращения брака, за исключением тех обязательств, которые предусмотрены брачным договором на период после развода супругов.

1 В каких случаях целесообразно заключать брачный договор?

Брачный договор необходим в случае, когда супругов не устраивает режим совместной собственности, предусмотренный законом.

Режим совместной собственности подразумевает, что все доходы и имущество (в том числе недвижимость), которое супруги проживают в браке, вне зависимости от того, кто их заработал, а также все обязательства, долги - все становится общим, независимо от того, кто из супругов их оформлял. Такой расклад подходит как правило тем парам, у которых нет имущества, или оно незначительное.

Если же за время брака супруги приобрели какое-либо имущество, тем более, если оно дорогостоящее (недвижимость, доли в бизнесе, акции, счета в банках), вполне оправданно возникают опасения такое имущество потерять или существенно уменьшить в случае, если семейная жизнь не заладится, и всю собственность придется делить пополам.

Другая важная цель заключения брачного контракта - уберечь, например жену и семейный капитал в целом, от возможных проблем с займами, долгами, другими обязательствами, которые изначально связаны с делами ее мужа. В этих случаях в брачном договоре изменяется режим общей совместной собственности супругов на режим раздельной собственности. В результате, имущество принадлежит тому из супругов, на чье имя оно было зарегистрировано, разделу оно не подлежит как в период брака, так и в случае его расторжения. Долги и обязательства по кредитам тоже становятся личной обязанностью того из супругов, кто их оформлял. Какие-либо взыскания кредитор сможет наложить лишь в адрес личного имущества должника. Второй супруг, который не брал долг или кредит, ничего выплачивать при этом не должен.

Еще одна ситуация, где супруги нередко прибегают к оформлению брачного контракта - необходимость приобретения недвижимости в ипотеку. Допустим, молодая семья хочет купить квартиру и собирается взять ипотеку в банке. Однако по оценкам банка один из супругов не может быть созаемщиком, так как не имеет достаточного дохода или не подходит по иным параметрам, и банк отказывается в выдаче кредита такой семье для покупки квартиры в общую совместную собственность. При этом второй супруг имеет достаточный доход, и может взять кредит и выплачивать его исключительно из своего дохода. В этом случае банк рекомендует супругам оформить брачный договор, чтобы приобретаемая квартира была в индивидуальной собственности платежеспособного супруга. В результате, именно он будет нести единоличную ответственность по возврату кредита, и в случае неуплаты, будет отвечать только своим имуществом.

2 Каковы правила составления и заключения брачного договора?

Брачный договор заключается в письменной форме и подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

В брачном договоре супруги вправе прописать:

- режим собственности (совместный, долевой или раздельный) на все имущество супругов, на его отдельные виды или на имущество каждого из супругов;
- режим собственности в отношении будущего имущества супругов;

- права и обязанности по взаимному содержанию супругов;
- способы участия супругов в доходах друг друга;
- порядок несения каждым из супругов семейных расходов;
- имущество, которое будет передано каждому из супругов в случае расторжения брака;
- любые иные положения, касающиеся имущественных отношений супругов.

Соблюдение прав и обязанностей, прописанных в брачном договоре, можно ограничить конкретными сроками либо поставить в зависимость от наступления определенных условий.

Важно помнить, что брачный договор не может ограничивать правоспособность или дееспособность супругов, возможность на обращение в суд за защитой своих прав. Там не может быть положений, ограничивающих право нетрудоспособного нуждающегося супруга на получение содержания. Кроме того, в брачном договоре нельзя прописать условия регулирования личных неимущественных отношений между супругами, их права и обязанности в отношении детей.

3 Как нужно описывать в договоре недвижимое имущество, на которое устанавливается раздельная собственность?

Описание имущества в брачном договоре зависит от его вида (движимое, недвижимое, имущественные права и т.п.). Если говорить о недвижимости, то, как минимум, нужно указать адрес, кадастровый номер.

Надо понимать, что есть юридические тонкости, которые может правильно сформулировать только нотариус, к которому Вы обратитесь для удостоверения брачного договора. Таким образом, юридическая грамотность и точность формулировок в договоре - забота квалифицированного юриста, которым и выступает нотариус.

4 Можно ли в брачном договоре указать будущее имущество, то есть которое еще не приобретено, а только планируется?

Брачный договор может быть заключен как в отношении имеющегося, так и в отношении будущего имущества супругов. Если ранее уже был заключен брачный договор, в котором речь шла о конкретном имуществе, а теперь супруги хотят изменить условия, то конечно, возможно составление дополнительного соглашения к этому брачному договору. Какая бы не была ситуация, составить брачный договор и правильно отразить его условия поможет нотариус.

5 А если супруги берут ипотеку и хотят как-то отразить это в договоре?

Брачный договор может в себе содержать не только условия, касающиеся распределения имущества, но и имущественных обязанностей. Все это отражается нотариусом с учетом пожеланий сторон. Универсальных формул тут нет, каждый конкретный имущественный случай индивидуален.

6 Есть ли какие-то подвохи в формулировках договора, которые потом могут быть оспорены либо одним из супругов, либо его наследниками?

К составлению брачного договора, как и любого другого юридически значимого документа, нужно подходить ответственно и крайне внимательно.

Для того чтобы брачный договор отвечал интересам обоих супругов и ни одно из его условий не обернулось неприятным сюрпризом для кого-то из них и существует нотариус.

В каждом случае удостоверения брачного договора нотариус подробнейшим образом беседует с супругами (или будущей семейной парой), выясняет их намерения, рекомендует наилучший вариант оформления взаимных имущественных отношений. Нотариус является гарантом соблюдения интересов обеих сторон, проверяет, чтобы юридические последствия заключаемого соглашения были понятны и приняты к сведению обоими супругами.

Кроме того, не стоит забывать, что, как и все нотариально удостоверенные документы, брачный договор имеет повышенную доказательственную силу. То есть возможность оспорить прописанные в нем условия в суде сведена к минимуму.

7 Каким образом будет делиться недвижимость, которая как-то распределена между супругами брачным договором, после смерти одного из них?

Брачный договор никак не влияет на право супруга наследовать. Это может изменить только завещание. При наличии брачного договора переживший супруг не может выделить супружескую долю, но как наследник первой очереди спокойно будет оформлять свои права.

8 Какая недвижимость не подлежит разделу между супругами в случае прекращения брака?

Это недвижимость, появившаяся в личной собственности у супругов еще до вступления в брак друг с другом. Кроме того, разделу не подлежит недвижимость, полученная кем-то из супругов во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам. Такая недвижимость также является личной собственностью супруга, в пользу которого указанное имущество было когда-то отчуждено.

9 Сколько стоит оформление брачного договора?

За удостоверение брачного договора нотариусом взимается нотариальный тариф в соответствии с Налоговым кодексом РФ - 500 рублей, а также плата за оказание услуг правового и технического характера, размер которой отличается в зависимости от региона (например, в Москве - 10 тысяч рублей).