У нас с мужем трехкомнатная квартира в городе Бричаны, в которой мы живем уже более 20 лет. Свою часть (то есть поло□ вину) я хочу записать на детей. Скажите, могу ли я это сделать, какова процедура и обязательно ли ставить об этом в известность мужа? (квартира записана на него). Заранее спасибо за ответ.

Елена Коваль, Бричаны

На вопрос читателя отвечает магистр права, адвокат Аронов Роман.

Очень просто продать квартиру, когда она принадлежит вам вся до по-следнего квадратного сантиметра. А вот когда вы владеете лишь частью жилого помещения, начинаются во-просы. В соответствии с Гражданским кодексом имущество, в том числе не-движимое, которое находится в соб-ственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей соб-ственности.

Общая собственность бывает без определения долей в праве (совмест-ная собственность) и с определени-ем долей (долевая собственность). Участниками совместной собствен-ности на имущество являются супру-ги, если они приобрели его во время брака (в случае, когда брачным до-говором не предусмотрено иное). Но они могут в любое время переофор-мить совместную собственность в до-левую, например, если в период бра-ка купили квартиру, а затем решили оформить часть квартиры на детей. Стоит отметить, что режим совмест-ной собственности сохраняется и по-сле расторжения брака, если раздел общего имущества не произведен.

Дарение части имущества, кото-рое находится в совместной собствен-ности, допускается по согласию всех сособственников. Такая сделка совер-шается только после предваритель-ного установления (определения) до-ли каждого из участников совместной собственности. Для этого супруги за-ключают соглашение об определении долей каждого из них. При этом со-глашение об определении долей под-лежит обязательному нотариальному удостоверению. Данное соглашение - основание для государственной ре-гистрации в Территориальном када-стровом офисе Бричан долевой соб-ственности каждой из сторон на кон-кретную квартиру. Каждый из супру-гов получит на руки свидетельство о госрегистрации, подтверждающее права на квартиру в долях, указан-ных в соглашении. С этого момента совместная собственность

прекраща-ется и возникает долевая. По закону государственная регистрация явля-ется единственным доказательством существования права.

Таким образом, необходимо прой-ти процедуру госрегистрации идеаль-ной доли в праве общей собственно-сти. Для этого следует подать пакет документов в Территориальный ка-дастровый офис Бричан.

Помимо типового заявления от каждой стороны, необходимо так-же представить:

- соглашение об определении до-лей в квартире, удостоверенное но-тариально;
- квитанцию об оплате государ-ственной пошлины за регистрацию;
- правоустанавливающие доку-менты на квартиру;
- свидетельство о браке;
- удостоверение личности супру-гов;
- доверенность (при необходи-мости).

После переоформления жилой площади из совместной собственно-сти в долевую изменяется порядок распоряжения квартирой. В частно-сти, правила продажи доли. Главным принципом в данном случае являет-ся соблюдение преимущественно-го права покупки. Что это означает? При продаже доли постороннему ли-цу остальные участники (например, второй супруг) имеют преимуще-ственное право на покупку прода-ваемой доли по цене, за которую она выставлена и на прочих равных условиях. Продавец обязан известить остальных участников долевой соб-ственности о своем

намерении про-дать долю. Делается это обязательно в письменной форме, с указанием це-ны и других условий продажи.

Но в вашем случае, когда речь идёт о дарении, впрочем, как и о залоге или найме, правило о преимущественной покупке не действует. Это означает, что после совершения договора об опре-делении долей и государственной его регистрации в кадастре вы вправе по-дарить свою 12 идеальную долю в квартире своим детям. Договор даре-ния 12 идеальной доли подлежит обя-зательному нотариальному удостове-рению и последующей государствен-ной регистрации в кадастре. При этом на отчуждение имущества необходимо обязательное согласие вашего супру-га, оформленное нотариально. Так как согласно ст. 21 Семейного кодекса РМ и ст. 369 ч. 2 Гражданского кодекаса РМ супруги по обоюдному согласию владеют, пользуются и распоряжают-ся общим имуществом.

После государственной регистра-ции в кадастре договора дарения ва-ши дети наряду с вашим супругом станут сособственниками жилой пло-щади. При этом вы сами каких-либо прав на недвижимость уже иметь не будете.