**«Оформление прав на недвижимость по брачному договору»**

Брачным договором признается соглашение лиц, вступающих в брак, или соглашение супругов, определяющее имущественные права и обязанности супругов в браке и (или) в случае его расторжения.

Брачным соглашением супруги определяют свои имущественные права и обязанности, как во время брака, так и в случае его расторжения, изменяя при этом установленный законом режим [совместной собственности](https://vladeilegko.ru/situations/chto-vazhno-znat-ob-obshchey-sovmestnoy-sobstvennosti-suprugov/):

* на долевую или раздельную;
* на все общее имущество, на его отдельные виды или на имущество каждого из супругов;
* на имущество, которое уже имеется или только будет приобретено в будущем.

При этом условия брачного договора о режиме совместного имущества, которые ставят одного из супругов в крайне неблагоприятное положение (например, один из супругов полностью лишается права собственности на имущество, нажитое супругами в период брака), могут быть признаны судом недействительными по требованию этого супруга (п. 2 ст. 44 СК РФ; п. 15 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.1998 № 15).

**Брачный контракт, в котором предусмотрено изменение режима собственности, есть не что иное, как сделка, целью которой считается возникновение, изменение прав или их прекращение.**

Подобные сделки в государственной регистрации не нуждаются, поскольку составление документа осуществляют в письменной форме и удостоверяют у нотариуса. Однако регистрация возникших из этого договора прав обязательна.

И если это недвижимость, то важно знать и помнить, что права на недвижимое имущество должны быть зарегистрированы в установленном законом порядке и только с этого момента будут считаться возникшими. Поэтому регистрация на основании брачного договора права собственности на недвижимость является обязательной.

На основании ст. 131 ГК РФ, возникновение у супругов права на недвижимое имущество, переход подобного права или его прекращение в обязательном порядке должно быть зарегистрировано в Росреестре.

В случае перехода права собственности по брачному договору в отношении недвижимого имущества супругам следует обратиться в регистрирующий орган и предъявить удостоверенный нотариусом договор, чтобы внести соответствующие изменения в ЕГРП и официально закрепить права нового собственника имущества.

Если у супругов на момент заключения брачного договора не было в собственности недвижимого имущества, то в случае его приобретения оно приобретает правовой режим (совместной, раздельной или долевой собственности), предусмотренный заключенным брачным соглашением. В этом случае брачный договор будет также являться документом-основанием для государственной регистрации прав наряду с иными правоустанавливающими документами и его необходимо будет представить в регистрирующий орган.