Закон о семье предусматривает три вида имущественных отношений между супругами — **общность имущества или совместную собственность, раздельность имущества или раздельное имущество и взаимозачет прироста имущества.** Если супруги не выбирают имущественные отношения при подаче заявления о вступлении в брак, с момента вступления в брак к их имущественным отношениям применяется общность имущества. Супруги могут изменить выбранные имущественные отношения во время брачных отношений с помощью нотариально заверенного брачного договора.

**При совместной собственности** все вещи, приобретенные во время брака, в равной степени принадлежат обоим супругам. Вне зависимости от того, кто купил ту или иную вещь или, кто из супругов ей пользуется. К совместному имуществу относятся средства на счетах обоих супругов, в том числе их заработная плата, вклады, ценные бумаги. Если во время брака супруги покупают жилье, то оно находится в собственности обоих супругов. **Это означает, что супруги могут распоряжаться семейным жильем — сдавать в аренду или продавать — только по обоюдному согласию.**

Совместная собственность также возникает при общности имущества, если только один супруг берет кредит для приобретения жилья или делает необходимый для этого взнос. Тот факт, что кредит не погашается обоими супругами, а кредитные платежи списываются с банковского счета только одного супруга, не влияет на право собственности.

Совместная собственность не включает имущество, приобретенное одним из супругов до вступления в брак, а также имущество, полученное во время брака бесплатно или по наследству. Это имущество относится к раздельному имуществу этого супруга. Как правило, супруг может совершать сделки с раздельным имуществом без согласия второго супруга.

На практике супруги довольно часто не покупают совместное жилье во время брака, а проживают на жилой площади, входящей в раздельную собственность одного из супругов. Как в этом случае защищено общее семейное жилье и имеет ли один из супругов право продать семейное жилье по своему желанию?

В соответствии с частью 2 статьи 27 Закона о семье, супруг может только с согласия другого супруга распоряжаться или взять на себя   обязательство по распоряжению являющимся раздельным имуществом супруга жилым помещением, которое используется в качестве семейного жилища или же используется отдельно супругом, не являющимся собственником, и передать такое жилое помещение в пользование третьему лицу или же прекратить правоотношение, лежащее в основе   пользования.

Таким образом, в супружеских отношениях защита семейного жилья не зависит от того, является ли имущество частью совместной собственности супругов или раздельной собственностью одного из них. Супруг не может продавать семейное жилье без согласия другого супруга. Согласие супруга также требуется для передачи жилья, являющегося частью раздельного имущества, третьему лицу или для прекращения правоотношений, лежащих в основе пользования жильем.

В случае развода совместное имущество делится между супругами поровну.

**При раздельности имущества, или раздельном имуществе** супруги не получают совместное имущество автоматически. Каждый из супругов является собственником своего имущества. Однако супруги могут по договоренности приобретать имущество в долевую собственность. Например, при покупке совместного жилья. Как и при режиме совместной собственности, супруг может продать или сдать в аренду семейное жилье только с согласия другого супруга.

При разводе каждый из супругов остается собственником своего имущества.

**Взаимозачет прироста имущества** — вероятно, наименее распространенный на практике тип имущественных отношений между супругами. При взаимозачете прироста имущества у супругов не возникает совместной собственности. Каждый из супругов остается собственником имущества, которым он владел до брака или которое приобрел во время брака. Возникновение совместной собственности возможно только по отдельному соглашению.

При разводе или прекращении имущественных отношений по другой причине доля, добавленная к имуществу любого из супругов в течение периода имущественных отношений, подлежит взаимозачету между супругами. Супруг, чье имущество за время брака увеличилось в меньшей степени, имеет имущественные претензии к другому супругу.

Например, до вступления в брак мужчина владел компанией X, стоимость которой на момент брака составляла 1 млн. рублей. На момент заключения брака женщина не владела никакой собственностью. В браке она не работала, а воспитывала дома общих детей. Через 5 лет их отношения испортились, и они совместно приняли решение развестись. К моменту развода стоимость компании выросла до 10 млн. рублей. У женщины по-прежнему не было имущества. Поскольку стоимость имущества мужчины за время брака увеличилась на 9 млн. рублей, женщина имеет право выставить финансовые претензии к бывшему мужу на сумму 4,5 млн рублей.

Независимо от того, принадлежит ли при имущественных отношениях взаимозачета прироста имущества семейное жилье одному из супругов или было заключено отдельное соглашение и жилье приобретено совместно, во время брака супруг не имеет права распоряжаться семейным жильем без согласия другого супруга.

В целом, согласно действующему законодательству, общее семейное жилье защищено при всех имущественных отношениях супругов. Тип имущественных отношений, выбранный вами при вступлении в брак, зависит от того, хотите ли вы приобрести имущество совместно или разделить увеличение стоимости имущества.