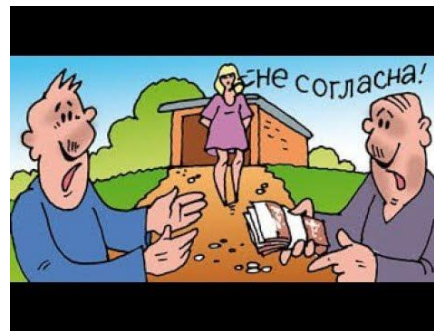


ОТЧУЖДЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ БЕЗ СОГЛАСИЯ СУПРУГА



У многих заявителей при обращении в МФЦ, органы Росреестра возникает вопрос, в каких случаях необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга, при совершении сделок с недвижимостью?

Важно знать, что имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если брачным договором между ними не установлен иной режим этого имущества.

Любой объект недвижимости (квартира, жилой дом, земельный участок и т.д.), приобретенный за счет общих доходов супругов, а также любое другое имущество, нажитое супругами в период брака, независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства, является общим имуществом супругов. Супруги владеют, пользуются и распоряжаются их общим имуществом по обоюдному согласию.

В силу положений статьи 35 Семейного кодекса РФ для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Отсутствие нотариально удостоверенного согласия не является основанием для приостановления и, соответственно, отказа в государственной регистрации прав. В связи с чем, регистрирующий орган не вправе требовать предоставления согласия супруга для проведения государственной регистрации перехода права к новому собственнику.

Однако, если на государственную регистрацию прав заявителями не было представлено такое согласие, то регистрирующий орган вносит в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) запись о том, что сделка совершена без необходимого в силу закона согласия третьего лица, с указанием нормы и реквизитов федерального закона, которым предусмотрено получение согласия на совершение сделки. Указанная информация отражается в выписках из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, удостоверяющих проведенную государственную регистрацию прав, выдаваемых по результатам оказания данной государственной услуги Росреестром.

Следует знать, что супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки по отчуждению недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки. При этом, оспорить сделку могут даже бывшие супруги.

Поэтому, наличие нотариально удостоверенного согласия другого супруга на заключение договора по отчуждению, является дополнительной гарантией действительности сделки и исключения в дальнейшем неблагоприятных последствий по ее оспариванию в судебном порядке.

Так что Росреестр рекомендует покупателям убедиться в наличии нотариально заверенного согласия одного из супругов на продажу недвижимости, чтобы избежать впоследствии проблем.