



РОСРЕЕСТР

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Управление по Пермскому краю

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Советы от Росреестра: как без проблем приобрести, владеть и распоряжаться недвижимым имуществом супругам

С момента государственной регистрации заключения брака между супругами возникают не только личные, но и имущественные отношения.

Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, независимо от того, на имя кого из них оно приобретено, если договором между ними не установлен другой режим этого имущества.

Важно. *Супруг, который в период брака по уважительным причинам не имел самостоятельного дохода, поскольку, например, занимался домашним хозяйством и уходом за детьми, также имеет право на общее имущество.*

Доли супругов в общем имуществе признаются равными, если иное также не предусмотрено договором между супругами.

Режим совместной собственности супругов предполагает владение, пользование, распоряжение имуществом по обоюдному согласию.

Если один из супругов распоряжается общим имуществом, считается, что другой супруг согласен с его действиями (п. 2 ст. 35 Семейного кодекса РФ).

Поэтому, если один из супругов совершает сделку по распоряжению общим имуществом, такая сделка при отсутствии согласия другого супруга на ее совершение может быть признана

судом недействительной только в том случае, если будет доказано, что супруг, совершающий сделку, знал или должен был знать о несогласии другого супруга на ее совершение (п. 2 ст. 35 Семейного кодекса РФ; п. 2 ст. 253 Гражданского кодекса РФ).

Действующее законодательство устанавливает исключения из общего правила, когда для совершения ряда сделок требуется получить нотариальное согласие другого супруга.

Нотариальное согласие необходимо 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 (п.3 статьи 35 Семейного кодекса РФ).

Важно. *Требование о необходимости получения нотариального согласия супруга на совершение сделки основано на их особой юридической и экономической значимости и направлено на защиту имущественных прав и интересов супругов как третьих лиц, не участвующих в данных сделках.*

Нотариальное согласие требуется, если:

- указанная из перечисленных в п. 3 статьи 35 Семейного кодекса РФ сделок совершена одним из супругов.

На заметку. *Если в заключении сделки на одной стороне выступают оба супруга или представитель по доверенности, выданной супругами совместно, необходимость в получении согласия на совершение такой сделки каждым из них отсутствует.*

- предметом совершаемой сделки является общее имущество супругов;

- сделка, совершаемая одним из супругов, подлежит нотариальному удостоверению или государственной регистрации (имеются в виду сделки как по распоряжению имуществом, так и по его приобретению), либо предметом сделки является имущество, права на которое подлежат государственной регистрации (при этом такая сделка должна предусматривать исключительно распоряжение общим имуществом супругов, права на которое подлежат государственной регистрации).

При одновременном наличии всех указанных выше юридических фактов от супруга, не участвующего в совершении сделки, предметом которой является общее имущество, требуется получение нотариально удостоверенного согласия.

Сделка, совершенная без согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления, необходимость получения которого предусмотрена законом, является оспоримой, если из закона не следует, что она ничтожна или не влечет правовых последствий для лица, уполномоченного давать согласие, при отсутствии такого согласия (ст.173.1 Гражданского кодекса РФ, п.2 ст.35 Семейного кодекса РФ). Она может быть признана недействительной по иску такого лица или иных лиц, указанных в законе.

«Отсутствие нотариального согласия на совершение сделки с общим имуществом супругов не является основанием для принятия решения о приостановлении государственной регистрации», - отмечает начальник отдела правового обеспечения Управления Росреестра по Пермскому краю Марина Суворова.

- Государственная регистрация прав на основании оспоримых сделок возможна (Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ, далее - Закон № 218-ФЗ). При этом если для совершения указанной сделки требуется согласие третьих лиц, оно может не представляться на государственную регистрацию. Но! В Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) одновременно с внесением записи о регистрации права должна быть внесена запись об этом (ч.5 ст.38 Закона №218-ФЗ).

Запись констатирует тот факт, что на момент регистрации права в органе регистрации прав отсутствовало согласие третьего лица, а не факт его отсутствия у сторон сделки на момент подписания договора.

Погашение записи не требуется, в том числе при последующем совершении перехода прав на объект недвижимости, при истечении срока исковой давности на оспаривание сделки.

При этом нужно помнить, что эта запись отражается в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости, и при продаже объекта, совершении с ним других сделок, наличие указанной записи является для потенциальных покупателей недвижимости свидетельством возможного оспаривания зарегистрированного права и препятствует свободному гражданскому обороту соответствующего объекта недвижимости.

Таким образом, нотариальное согласие супруга на совершение сделок с имуществом лучше представить.

После расторжения брака режим совместной собственности на имущество, приобретенное супругами в период брака, сохраняется.

Собственнику для совершения сделки по отчуждению недвижимого имущества, приобретенного супругами в период брака, не требуется получения согласия бывшего супруга по п. 3 статьи 35 Семейного кодекса РФ. Вопросы распоряжения этим недвижимым имуществом подлежат разрешению с учетом норм Гражданского кодекса РФ.

Так, согласно п. 3 статьи 253 Гражданского кодекса РФ каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения всех участников.

Совершенная одним из участников совместной собственности сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по требованию остальных участников по мотивам отсутствия у участника, совершившего сделку, необходимых полномочий только в случае, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об этом.

Об Управлении Росреестра по Пермскому краю

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Пермскому краю является территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, землеустройства, государственного мониторинга земель, а также функции по федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих, организации работы Комиссии по оспариванию кадастровой стоимости объектов

недвижимости. Осуществляет контроль за деятельностью подведомственного учреждения Росреестра - филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю по предоставлению государственных услуг Росреестра. Руководитель Управления Росреестра по Пермскому краю – Лариса Аржевитина.

<http://rosreestr.ru/>

<http://vk.com/public49884202>

Контакты для СМИ

Пресс-служба Управления Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Пермскому краю

+7 (342) 205-95-58 (доб. 0214, 0216)