

**Согласие супруга в сделках купли-продажи недвижимости**

Согласно статье 34 Семейного кодекса Российской Федерации имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. Право на общее имущество принадлежит обоим супругам независимо от того, кем из них и на чьё имя приобретено имущество.Такой порядок может быть изменен брачным договором или соглашением о разделе имущества.

Супруги владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом по обоюдному согласию. Это значит, что для заключения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимым имуществом, приобретенным супругами на имя одного из них в период брака необходимо получать нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Однако действующим законодательством с 1 января 2017 года внесены изменения в порядок проведения государственной регистрации отчуждения недвижимого имущества, приобретенного супругами в период брака, и непредставление такого согласия в орган регистрации прав для целей государственной регистрации перехода права на указанное имущество на основании сделки, заключенной одним из супругов, не является основанием для приостановления регистрационных действий. То есть, даже при отсутствии нотариально удостоверенного согласия супруга правоотчуждателя, регистрация будет проведена без приостановления и предварительного уведомления сторон сделки.

Вместе с тем, как отмечает Мирон Наталья Тарасовна - заместитель руководителя Управления Росреестра по Республике Коми: «При регистрации перехода права на нового собственника в Единый государственный реестр недвижимости одновременно вносится запись об отсутствии необходимого согласия супруга на совершение сделки. Информация отразится в выписке из ЕГРН, где будет указано, что согласие супруга на отчуждение недвижимости не предъявлено».

Данная запись сама по себе не устанавливает незаконность сделки, а направлена на информирование заинтересованных лиц, что такая сделка является оспоримой и может повлечь негативные последствия. Она ущемляет права другого супруга, не являющегося титульным собственником объекта недвижимости. Впоследствии супруг, чье нотариально удостоверенное согласие не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке.

Дополнительно Управление Росреестра по Республике Коми сообщает, что нормами действующего законодательства не предусмотрен порядок погашения вышеуказанной записи. Если в последующем актуальный собственник обратится в орган регистрации прав с заявлением о погашении записи «согласие супруга на отчуждение недвижимости не предъявлено», представив нотариально удостоверенное согласие супруга - ему будет отказано, поскольку представление согласия третьего лица на совершение сделки, если такое согласие необходимо в силу закона, актуально на момент осуществления государственной регистрации прав.

«Российское законодательство защищает интересы супругов по отношению к совместно нажитому имуществу. Нотариальное согласие супруга на продажу недвижимости является защитным механизмом семейных имущественных отношений. Представление согласия в сделке защищает и продавца, и покупателя недвижимости от судебных разбирательств после заключения договора купли-продажи, - отмечает Малышева Галина Владимировна, президент Нотариальной палаты Республики Коми. - Поэтому второй супруг, согласие которого не получено на распоряжение недвижимым имуществом, вправе оспорить договор купли-продажи. Ответчиками по такому спору будут и продавец – супруг, и покупатель имущества. Последствия совершения сделки без нотариального согласия супруга: захочет ли уже его покупатель купить квартиру, приобретенную без согласия второго супруга? Выдаст ли банк кредитные средства на приобретение имущества по оспоримому праву? Возможно найти покупателя за наличные денежные средства, но придётся снижать цену объекта и, скорее всего, покупатель потребует устранить недостаток в части последующего получения согласия супруга продавца, продавшего объект без его разрешения. Стремление упростить сделку может привести к неприятной ситуации, к примеру, продавцы могут уехать в другой регион на постоянное место жительства, и устранить указанный порядок сделки будет невозможно. В заключении ещё раз отмечу: любой покупатель стремится приобрести объект по бесспорному праву и без желания в будущем встречаться в суде».