

Действующим законодательством с 01.01.2017 внесены изменения в порядок проведения государственной регистрации отчуждения недвижимого имущества, приобретенного супругами в период брака. Напомним, что исходя из положений Семейного кодекса РФ, независимо от того, на чье имя из супругов приобретено недвижимое имущество, оно будет являться совместной собственностью супругов, если приобретено во время брака по возмездной сделке за счет общих доходов супругов (если брачным договором не установлено иное). До внесения изменений в законодательство, при отсутствии согласия супруга на отчуждение недвижимости, государственная регистрация перехода права приостанавливалась, а впоследствии выносился отказ в ее проведении. Требование о необходимости получения одним супругом нотариально удостоверенного согласия другого супруга на распоряжение недвижимостью по-прежнему действует и не отменено. Однако теперь Росреестр не вправе требовать предоставления согласия супруга для проведения государственной регистрации перехода права собственности к новому собственнику и не уполномочен выяснять вопрос о наличии или отсутствии такого согласия. То есть даже при отсутствии согласия супруга регистрация будет проведена без приостановления и предварительного уведомления сторон сделки. Вместе с тем, при регистрации перехода права на нового собственника в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) вносится запись об отсутствии необходимого согласия супруга на совершение сделки. Данный порядок установлен пунктом 4 части 3 статьи 9 и частью 5 статьи 38 Федерального закона 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". Информация об отсутствии согласия супруга отражается в выписке из ЕГРН, удостоверяющей право нового собственника на приобретенный объект недвижимости, что может в дальнейшем затруднить отчуждение или совершение иных сделок с объектом недвижимости, так как такая сделка является оспоримой. Впоследствии супруг, чье согласие не было получено, может оспорить такую сделку в суде и признать ее недействительной. В отношении бывших супругов необходимо отметить, что с момента расторжения брака бывшие супруги приобретают статус участников совместной собственности, регламентация которой осуществляется, в частности, статьей 253 Гражданского кодекса Российской Федерации, которая устанавливает презумпцию согласия участников общей совместной собственности на распоряжение общим имуществом и не предусматривает необходимости получения нотариально удостоверенного согласия иных участников общей совместной собственности при совершении соответствующей сделки кем-либо из участников. Вместе с тем, такая сделка также может быть признана недействительной. С целью минимизации рисков приобретения объекта по сделке, которая впоследствии может быть оспорена в судебном порядке, Росреестр рекомендует приобретателю недвижимости настоять на получении и предоставлении на государственную регистрацию нотариально удостоверенного согласия супруга. Супругам, а также бывшим супругам, во избежание совершения недобросовестных действий одним из них с совместным имуществом можно разделить имущество путем заключения брачного контракта или соглашения о разделе имущества, которые подлежат нотариальному удостоверению.