****

**Пресс-релиз**

**Запись в ЕГРН о непредставлении согласия супруга на совершение сделки, необходимого в силу статьи 35 Семейного кодекса РФ, не является обременением и не может быть погашена**

Действующим законодательством с 1 января 2017 г. внесены изменения в порядок проведения государственной регистрации отчуждения недвижимого имущества, приобретенного супругами в период брака. Напомним, что, исходя из положений Семейного кодекса Российской Федерации (далее – СК 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 (пункт 3 статьи 35 СК РФ). Однако теперь государственный регистратор не вправе требовать представления 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. Информация об отсутствии согласия супруга отражается в выписке из ЕГРН, удостоверяющей право нового собственника на приобретенный объект недвижимости. В данной выписке в сведениях о зарегистрированных правах в реквизите «Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа» будет указано, что согласие супруга на отчуждение недвижимости не предъявлено. Данный порядок установлен пунктом 4 части 3 статьи 9 и частью 5 статьи 38 Федерального закона 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Данная запись сама по себе не устанавливает незаконность сделки, а направлена на информирование заинтересованных лиц, что такая сделка является оспоримой. Впоследствии супруг, чье согласие не было получено, может оспорить такую сделку в суде и признать ее недействительной в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки. Заинтересованные лица вправе самостоятельно определять, что им делать с этой записью - принимать во внимание или нет, из-за того, что, например, истекли сроки исковой давности.

Важно отметить, что данная запись не нарушает права собственника, поскольку не является обременением и не препятствует реализации права собственности, в том числе на распоряжение недвижимостью.

Дополнительно сообщаем, 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 согласие супруга, нотариально удостоверенное как до (забыли представить), так и после совершения сделки (последующее одобрение сделки), 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.

С целью минимизации рисков приобретения объекта по сделке, которая впоследствии может быть оспорена в судебном порядке, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области рекомендует внимательно отнестись к подготовке пакета документов, представляемых на государственную регистрацию перехода прав, а приобретателю недвижимости настоять на получении и представлении на государственную регистрацию прав нотариально удостоверенного согласия супруга правоотчуждателя.

Также рекомендуем гражданам при обращении в регистрирующий орган за государственной регистрацией сделки, права, перехода права и ограничения права, отражать в заявлениях о государственной регистрации сведения о семейном положении.

Начальник отдела регистрации

объектов недвижимости жилого назначения

Управления Росреестра по Ульяновской области

А.В. Родионов

**Контакты для СМИ**

Полякова Ольга Николаевна

8 (8422) 44 93 34

8 (8422) 41 01 43 (факс)

73\_upr@rosreestr.ru

73press\_upr@mail.ru

432071, г. Ульяновск, ул. К. Маркса, 29