**О предоставлении согласия супруга при продаже недвижимости**

Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью (ч. 1 ст. 34 Семейного кодекса Российской Федерации (далее – СК РФ)). Режим совместной собственности супругов действует, если брачным договором не установлено иное.

Супруги владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом по обоюдному согласию, и при совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом предполагается, что он действует с согласия другого супруга. Таким образом, закон устанавливает презумпцию взаимного согласия супругов на распоряжение их общим имуществом, то есть предполагается, что супруг, отчуждающий общее имущество, действует с согласия и одобрения другого супруга ([п. п. 1](consultantplus://offline/ref=363AD18E01CFE8D460611676B8C2CE03396769D92D82C767BE0E300339402DDA4EF3471AD335C5ABCBD90D42A56F59AE06DC6FFD41CBAB39C3P4O), [2 ст. 35](consultantplus://offline/ref=363AD18E01CFE8D460611676B8C2CE03396769D92D82C767BE0E300339402DDA4EF3471AD335C5ABCAD90D42A56F59AE06DC6FFD41CBAB39C3P4O) СК РФ)

По общему правилу совершать сделки с общим имуществом вправе любой из супругов. При этом для совершения 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 ([п. 1 ст. 253](consultantplus://offline/ref=65767465E7669331F41537915DD885FFEECD036F1657198F6BAA580D21B81C9D6452D33736D6E166F787A955F71BF3C2D0F901367EB74E48sDQ8O) ГК РФ; [п. 3 ст. 35](consultantplus://offline/ref=65767465E7669331F41537915DD885FFEECD056D1952198F6BAA580D21B81C9D6452D33736D7E363F487A955F71BF3C2D0F901367EB74E48sDQ8O) СК РФ)

До вступления в силу с 01.01.2017 года Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) для регистрации перехода права собственности к покупателю было необходимо представить нотариальное согласие второго супруга.

         С 1 января 2017 года отсутствие нотариального согласия супруга на отчуждение совместно нажитого недвижимого имущества другим супругом не приводит к приостановлению регистрации перехода права собственности на недвижимость и не является основанием для отказа в регистрации перехода права.

Согласно Закону о регистрации у Росреестра нет права требовать у продавца предоставления согласия его супруга для проведения государственной регистрации перехода права собственности к покупателю, а государственный регистратор не имеет право выяснять причины отсутствии такого согласия.

В случае, если согласие супруга не представлено на государственную регистрацию перехода права, орган регистрации обязан сделать в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) отметку об отсутствии необходимого в силу закона согласия третьего лица, которая сохраняет свое действие в течение всего срока актуальности зарегистрированного права собственника и отражается в выписке из ЕГРН.

Указанное означает, что орган регистрации прав проведет государственную регистрацию перехода права собственности без согласия супруга, но сделает отметку в ЕГРН о том, что на государственную регистрацию перехода права согласие супруга не представлено, соответственно, указанная отметка будет содержаться в документах, которые Вы получите после проведения регистрации права.

Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

Таким образом, перед тем как совершать сделку по государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, приобретенное супругами в период барака, необходимо оформить у нотариуса согласие супруга на совершение сделки другим супругом.