

Вопрос-ответ

«Что такое нотариально удостоверенное согласие супруга на продажу недвижимости приобретенной супругами в период брака и для каких целей требуется данный документ?»

Росреестр по РМ разъясняет:

Есть документ, который граждане в последнее время, отчего-то, считают необязательным для проведения сделки. Речь идет о нотариальном согласии супруга продавца на продажу недвижимости и покупатели закрывают глаза на отсутствие этого документа. Между тем, отсутствие заверенного нотариусом согласия супруга на продажу недвижимости, является прямым основанием для признания уже совершенной сделки действительной.

Приобретенное в браке недвижимое имущество является совместной собственностью супругов, а значит, для его продажи потребуется заручиться согласием второй половины. Исключение составляют лишь те случаи, когда недвижимость была приобретена до брака; подарена или получена по наследству в браке, то есть для ее приобретения не использовались общие средства супругов. Предоставление супругом согласия на продажу недвижимости предусмотрено Семейным кодексом РФ, 35 статья которого гласит: «Для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. 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».

На практике признание сделки недействительной, означает возвращение сторон в исходное состояние, при котором продавцу должна быть возвращена недвижимость, покупателю - уплаченные денежные средства. А если денег у продавца к этому моменту уже нет, тогда он будет возмещать покупателю стоимость квартиры по исполнительному листу, что не исключает многолетней волокиты. Насколько растянутым во времени окажется этот процесс, зависит только от величины официального дохода продавца. Избежать этой ситуации достаточно просто. Нужно только получить согласие супруга продавца на совершение сделки.

Покупатель вправе потребовать от продавца согласие супруга на совершение сделки в любом случае. Даже если к моменту совершения сделки брак уже расторгнут, и с момента расторжения брака прошло время, получить согласие все же необходимо.

Не стоит полагаться на то, что с момента расторжения брака прошло более трех лет. Несмотря на то, что общий срок исковой давности (период, в течение которого вторая сторона может обратиться в суд для защиты своих интересов) составляет три года, это не мешает сторонам доказать суду, что отсчет начала течения срока нужно вести не со дня расторжения брака, а с гораздо более позднего момента (когда вторая сторона узнала о

нарушении своих прав). Для этого супругу или супруге потребуется подтвердить, что существовали обстоятельства, приостанавливающие исковую давность.

Зачастую на практике между супругами может вестись многолетний судебный спор, о котором покупатель может и не знать. Второй супруг может восстановить срок, если докажет, что пропустил его по уважительной причине, например, находился в больнице или в командировке. Поэтому если покупатель видит, что квартира приобретена в период брака, в любом случае для проведения сделки нужно получать согласие супруга. Если брак расторгнут, и согласие супруга получить затруднительно — можно потребовать решение суда, соглашение о разделе имущества или брачный договор.

Получать согласие на продажу квартиры нужно и в тех случаях, когда квартира приобреталась в ипотеку одним из супругов еще до вступления в брак, однако окончательный расчет по кредиту был произведен, когда покупатель уже являлся семейным человеком. Даже если квартиру продавец покупал до брака, и часть кредита, которую супруги выплачивали за жилье совместно, незначительна, необходимо получить нотариально заверенное согласие. Кроме средств, внесенных супругами по кредитному договору, они могли совместно нести траты на какие-то улучшения объекта недвижимости. В квартире могла быть проведена реконструкция или дорогостоящий ремонт, любое выполненное улучшение в дальнейшем может стать причиной того, что имущество будет признано совместной собственностью супругов. Поэтому в любом случае рекомендуем получать согласие второго супруга на отчуждение совместного имущества.

Чем больше мер покупатель предпримет, чтобы подстраховать себя на этапе приобретения имущества, тем проще ему будет защитить себя и свою недвижимость от непредсказуемых ситуаций в будущем.

Главный специалист-эксперт

Чамзинского межмуниципального отдела

Е.А. Бояркина