

Консультируют специалисты Росреестра

Вопрос:

Что будет дальше с объектом недвижимости, если при отчуждении объекта недвижимости не было предоставлено согласие супруга, а была лишь поставлена запись, что продавец в браке? Будут ли рассматриваться вопросы о защите добросовестного покупателя в оспариваемых сделках?

Елена, п. Оричи

Ответ:

Отвечает главный специалист-эксперт отдела правового обеспечения и надзора в сфере саморегулируемых организаций Управления Росреестра по Кировской области ЗАМЯТИНА Екатерина Владимировна

По правилу, установленному п.15 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственная кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если отсутствует согласие на совершение сделки третьего лица, органа юридического лица, государственного органа или органа местного самоуправления в случаях, если из федерального закона следует, что такая сделка ничтожна.

При этом согласно ч.5 ст. 38 Закона о регистрации осуществляя государственную регистрацию сделки или права на основании сделки, которые совершены без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления в случаях, если такие сделки в силу закона не являются ничтожными, государственный регистратор вносит в Единый государственный реестр недвижимости запись об этом в особые отметки по объекту недвижимости одновременно с внесением записи о государственной регистрации. В последующем данная информация будет отражаться в выписке из ЕГРН по объекту недвижимости.

В соответствии со ст. 35 Семейного кодекса РФ, сделка совершенная одним из супругов по распоряжению общим имуществом, может быть признана судом недействительной по мотивам отсутствия согласия другого супруга только по его требованию и только в случаях, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать о несогласии другого супруга на совершение данной сделки. То есть по смыслу указанной нормы такая сделка является оспоримой, обстоятельства совершения которой могут быть установлены только судом, при этом добросовестность действий покупателя также может быть оценена только в ходе судебного разбирательства.