

Нужно ли согласие жены на продажу недвижимого имущества?



Задумав продать общий объект недвижимости, супругу необходимо ознакомиться со всеми нюансами данной сделки и заручиться согласием жены на это. Ведь приобретенное в браке имущество считается совместно нажитым, и каждый супруг имеет в нем равную долю.

Супруга обязательно должна дать согласие для совершения сделки. Иначе сделку можно будет признать ничтожной (недействительной).

Когда необходимо получить согласие супруги на продажу недвижимости?

В случае, когда имущество было нажито в период официального брака (гражданский брак не является основанием для того, чтобы супруги испрашивали друг у друга согласие), такое имущество является совместно нажитым, независимо на кого было оформлено свидетельство о праве собственности. Именно в данной ситуации, когда без обоюдного согласия продажа недвижимости невозможна — закон регламентирует, что продажа квартиры возможна только после подписания обоими супругами добровольного согласия на сделку.

А также согласие супруги может потребоваться и в иных ситуациях:

- когда супруг собирается совершить сделку, при которой обязанность регистрации в Росреестре предусмотрена законодательно;

- когда намерение супруга заключить сделку носит обязательный характер нотариального заверения.

В случае, когда супругу все же удалось повернуть незаконную сделку и продать квартиру без официального согласия жены, то у супруги есть право подать исковое заявление в судебную инстанцию и признать сделку недействительной, доказав, что она не давала согласия и не подозревала о совершаемой сделке.

Те же требования распространяются и на супругу, которая решила оформить сделку купли-продажи квартиры, так как оба имеют равные права на нее.

Определение совместно нажитой собственности мужа и жены, равно как и права ею распоряжаться, регламентированы статьями 34 и 35 СК РФ.

Совместным считается следующее имущество:

- нажитое в совместном законном браке;
- неполученное в процессе безвозмездной сделки.

Стоит отметить, что имущество, приобретаемое в собственность одним из супругов, находящихся в официальных брачных отношениях, является общим по Семейному кодексу РФ. Согласно пункту 3 статьи 34 СК, муж и жена имеют одинаковые права на собственность, даже если при покупке недвижимости у одного из них не было собственных средств по уважительным причинам.

Суд вправе признать любое имущество, находящееся на правах собственности одного из супругов, общим в случае существенных оснований для этого, регламентированных статьей 37 СК (при увеличении стоимости данной квартиры за счет вложенных средств и усилий другого супруга в процессе проведения капитального ремонта в квартире).

Также закон предусматривает и случаи, когда обоюдного согласия супругов не требуется:

- продаваемое имущество было приобретено до брака;

- есть письменное подтверждение о том, что доли между ними разделены по договоренности;
- когда отчуждаемый объект принадлежит одному из супругов по праву наследования или дарения (официальный брак в данном случае роли не играет).

Также следует учесть, что Гражданским кодексом предусмотрена возможность владеть имуществом, по желанию обоих супругов, долями. Такое решение может быть зафиксировано в брачном соглашении, которое может быть заключено как до вступления в брак, так и в самом браке, где и оговариваются супругами условия распределения имущества и права владения им между мужем и женой.

Необходимость согласия супруги (га) при продаже недвижимости регламентирована Семейным кодексом РФ пунктом 3 статьей 35.

Такое согласие не имеет унифицированной формы. Его можно написать в произвольной форме, но лучше использовать печатный вариант. Название такого документа должно быть исключительно «Согласие» и никак иначе.

В правом верхнем углу укажите наименования органа, куда подается согласие. Следующие данные – это персональные данные заявителя (ФИО (полностью), дата рождения, укажите Гражданство РФ, реквизиты документа, удостоверяющего личность (номер, серия, когда и кем выдан). Также укажите идентификационный налоговый номер (ИНН) и адрес места регистрации.

Далее по центру расположите название документа, т.е. слово «Согласие». Так как согласие составляется одним лицом супругом(ой), то текст документа начинайте так: «Я, такой-то (такая), укажите свое ФИО (полностью), даю согласие своей (своему) супруге(гу), ФИО (полностью), на проведение сделки с общей недвижимостью, приобретенной в законном браке, расположенной по такому-то адресу.

Следующим укажите, что действия по выбору покупателя, цены и условий продажи доверяете своему супругу(е).

В случае если было заключено брачное соглашение, такой документ как согласие на правовой режим имущества не распространяется.

После текста ниже проставьте дату и подпись (расшифровку обязательно).



[Скачать образец согласия на совершение сделки супругом.](#)

Требуется ли нотариальное заверение согласия?

В случае, когда сделка совершается в присутствии обоих супругов, становится ясно, что оба согласны со сделкой. Согласие можно написать и подписать его тут же в присутствии сотрудников Регистрирующего органа. В данной ситуации заверение согласия нотариусом не требуется.

Если же совершаемая сделка осуществляется одним супругом в отсутствии другого, то этому супругу обязательно необходимо предоставить согласие, заверенное нотариусом. Если отсутствующий супруг находится за границей, согласие можно оформить, обратившись в консульство.

Супруг(а), оформляя согласие, обязан лично посетить нотариуса, где предоставить следующий пакет документов:

- удостоверение личности;
- документ, подтверждающий факт официального брака (свидетельство);
- идентификационный налоговый номер (ИНН);
- подтверждение прав собственности на отчуждаемое имущество.

Отправившись к нотариусу, можете не писать согласия. Для этого у нотариуса есть специальный бланк строгой отчетности, на

котором он и пропишет текст согласия и завизирует своей подписью и гербовой печатью.



Сколько времени действует согласие на куплю-продажу?

Срок действия данного согласия законом не регламентируется. Дата выдачи является фактом его вступления в силу, и оно становится бессрочным.

Но стоит учесть один нюанс, касающийся срока действия согласия. Сдать документы в Росреестр по истечении трех лет, с момента подписания такого согласия, не получится, так как Регистрирующий орган ограничивает срок действия такого документа тремя годами, если иное не указано в самом документе.

Сколько стоит оформление согласия у нотариуса?

Стоимость услуги нотариуса по составлению и регистрации согласия напрямую зависит от региона, к которому относится нотариальная контора, и колеблется в пределах от 1000-3000 (информацию о тарифах уточняйте на официальном сайте нотариальной палаты вашего региона).

Стоит отметить, что сам Семейный кодекс имеет расплывчатые требования к обязательности такой бумаги, как «Согласие». И не везде она требуется. Но сдавая документы в Росреестр, знайте, что Регистрирующий орган может инициировать процедуру приостановления сделки (до 2 месяцев), либо вообще прекратить сделку.

Лучше подстрахуйте и оформите согласие в соответствии с законом, чтобы в будущем не возникли проблемы судебного

характера.