

Требуется ли согласие супруги на совершение сделки?



Не каждый человек знает, если он состоит в официальном браке, то он не может купить или продать все, что ему вздумается без согласия своей второй половинки. Закон накладывает ряд ограничений и добавляет условия, без выполнения которых иногда сделка состояться не может. Разбираемся, когда и как нужно спрашивать согласия своей супруги на сделку и обращаться к нотариусу, а в каких случаях достаточно лишь вашей воли.

Что говорит закон?

Семейный кодекс содержит в себе все правила и требования, обратившись к которым можно понять, когда покупатель должен предъявлять продавцу согласие супруги с нотариальным заверением, а когда это необязательно.

Однако второй супруг имеет право как согласиться на сделку, так и отказаться от нее по ряду причин. И имейте в виду, если вторая половинка докажет, что ее не уведомили о том, что вы проводите какую-то сделку, то суд может принять к рассмотрению такую жалобу и отменить сделку.

Что нужно знать о сделках с недвижимостью:

- чтобы сделать операцию с недвижимостью обязательно обратитесь квалифицированному специалисту нотариусу;
- пригласите супругу и попросите ее в письменном виде выдать вам согласие, которое будет тут же заверено;
- помните, что без такого согласия второй половинки, совершенную сделку впоследствии можно оспорить, если на это возникнет желание супруги.

Чтобы не попадать в неприятные ситуации, старайтесь всегда

обсуждать с супругой свои предстоящие планы относительно будущих действий относительно общего имущества.

Всегда помните про общие правила для всех сделок, которые в дальнейшем проходят регистрацию или должны быть заверены нотариально. Для них наличие согласия второй половинки необходимо.

Нотариальному оформлению подлежат договора по ипотеке, о залоге имущества, и договора ренты. Статья 584 содержит полный перечень таких договоров.

Учтите, что пройти регистрацию в государственных органах придется, если вы продаете жилые здания или помещения, цеха, фирмы.

Также государственной регистрации подлежат:

- ипотечные договоры;
- договора об аренде недвижимости;
- документы, в которых возникает необходимость при процессе дарения.

Имейте в виду, если объект приватизирован, то согласие супруги уже не нужно. Это связано с тем, что приватизация всегда направлена адресно по отношению к определенному гражданину, и второй, пусть даже официальный супруг, не имеет к этому объекту никакого отношения, а значит и прав.

Если вы чувствуете, что у вас в отношениях не все гладко, то лучше перестрахуйтесь и получите нотариально заверенное согласие супруги на проведение сделки. В дальнейшем это убережет вас от неприятных неожиданностей, если отношения станут еще хуже.



Этот документ нужен, чтобы документально подтвердить, что второй супруг проинформирован, и у него нет возражений относительно сделки.

Что обязательно прописывать в документе:

- точный адрес недвижимости;
- площадь объекта;
- иные технические характеристики и т. д.

Что обязательно нужно включить в документ:

- согласие второго супруга на оформление сделки по недвижимости;
- сведения о том, кто подписывает документ, включая данные паспорта и место регистрации;
- после выражения согласия должен быть указан номер свидетельства о браке, а также когда он был выдан и кем;
- подпись супруги, которая подтверждает, что ей объяснен смысл статей 34 и 35 Семейного Кодекса РФ;
- расшифровка подписи супруги;
- данные нотариуса и стоимость, оплаченная за услуги;
- подпись нотариуса и печать.

Имейте в виду, что в свободной форме составить документ не получится, так как он относится к виду юридических документов. И к тому же распечатывается только на специальной бумаге, которая есть в нотариальной конторе.

Что будет после составления документа?

- нотариус регистрирует согласие и присвоит ему порядковый номер, который будет вписан в документ;
- имейте в виду, что являться обоим супругам за бумагой нет необходимости, это может сделать один из супругов, от чьего имени составлялось согласие;
- если вы сами пойдете в нотариальную контору, то не забудьте взять с собой паспорт и свидетельство о браке;
- в случае, когда речь идет о сделке по недвижимости, захватите с собой документы, подтверждающие права собственности на объект.

Сколько придется заплатить нотариусу?

Согласно российским законам действия нотариуса не являются услугами, так как они производятся от лица государства. Нотариус не может самостоятельно выбирать клиентов, а они сами к нему обращаются.

Суммы за различные действия нотариуса складываются из стоимости технической стороны работы и правовой. Чтобы зарегистрировать и оформить Согласие готовьтесь заплатить в среднем 1500 р.

Согласитесь, это не такая большая сумма по сравнению с тем, какие материальные потери может понести супруг, если его вторая половинка задумает отомстить, наказать или просто из меркантильных соображений отменить сделку.

Не существуют нормативно-правовых актов, которые устанавливают срок действия на заверенное «Согласие» супруга. Но есть все-таки 2 момента, о которых можно говорить в контексте временных ограничений:

- все общепринятые нормы, которые проходят заверение у нотариуса, не предполагают юридической силы у соглашения, если оно старше 3-х лет;
- если вы даете свое согласие на сделку, то при необходимости укажите срок, до которого оно действует. Для этого внесите в документ условие с указанным промежутком времени действия документа.

При купле-продаже земли

Если речь идет о сделке по покупке участка земли, то согласие супруги требоваться не будет, так как с 1 марта 2013 года требование отменено законом. Поэтому, если вы решили прикупить землю, то смело выбирайте участок и не тратьте времени на то, чтобы уговорить жену согласиться с вашим желанием и не ставить палки в колеса.

Если вы хотите купить землю, то не постесняйтесь и спросите продавца о его семейном положении, а также о наличии согласия от супруги, если он в браке. Если он вам сообщит, что разведен, то попросите подтвердить, что эта земля не является совместно нажитым имуществом, и что бывшая супруга не будет оспаривать законность сделки или предъявлять свои права.

С продажей земли все будет сложнее. В ваших же интересах оформить согласие у нотариуса, так как без него провести сделку по всем правилам не получится. Если вы сами хотите продать земельный участок, то либо делите совместное имущество, приобретенное в союзе с женой, либо уговаривайте супругу дать вам согласие на сделку.

При продаже транспортного средства

Если вы приобрели автомобиль во время брака и оформили на себя, то это еще не значит, что также легко вы сможете его продать. Машина является движимым совместно нажитым имуществом, поэтому для продажи требуется согласие второй половинки.

Готовьтесь к тому, что если супруга захочет, то она через суд отменит сделку по продаже. Для этого ей достаточно будет доказать в суде, что вы знали, или должны были знать о ее несогласии продавать авто.

Что нужно делать, чтобы сделку не отменили:

- не нарушайте взятые на себя обязательства, которые вы давали супруге для получения согласия на сделку;
- не тратьте полученные деньги за авто без согласия и без ведома супруги;
- не закрывайте совместный доступ к полученным финансам.

Помните, что если авто продано, то жена имеет право на половину суммы за него.

В какие сроки можно оспорить сделку?

Супруг, который узнал, что за его спиной была проведена сделка без его согласия, имеет полное право в течение 12 месяцев обратиться в судебные инстанции.

Имейте в виду, что отсчет будет вестись не с момента проведения сделки, а с той даты, когда супруг узнал об этом действии и о нарушении своих прав.

Когда может отсутствовать согласие второго супруга?

Теоретически считается, что при сделке оба супруга согласны с ее проведением, и что это обоюдное решение. Тем не менее бывает, когда согласие супруги отсутствует. Это возможно при следующих обстоятельствах:

- семья юридически не подкована, и поэтому не знает, что некоторые сделки требуют оформления согласия со стороны второго супруга;
- один из супругов сознательно скрывает намерение совершить сделку и продать какую-то часть имущества. Причем цели у него могут совершенно разные, включая меркантильный интерес и достижение своих определенных выгод;
- в процессе продажи участвуют недостаточно компетентные люди, которые не знают, что в этом конкретном случае согласие требуется, а юриста никто не приглашал;
- вторая половинка категорически против совершения данной сделки, поэтому не дает свое согласие на процесс продажи;
- если вы состоите в законном браке, но в паспорте у вас нет соответствующего штампа, то при оформлении сделки вопрос о том, должно ли быть согласие от супруги или

нет, не возникнет. Ведь со стороны юрист просто не увидит ваши брачные обязательства и то, что, возможно, вы продаете совместно нажитое имущество.

Прежде чем совершить любую сделку заранее подумайте и выясните:

- имеете ли вы право совершать ее самостоятельно, без согласования с супругой;
- не относится ли продаваемое имущество к разряду совместно нажитого и требуется ли для этого оформление согласия второй половинки;
- является ли это имущество личным.

Если вы сомневаетесь в своих юридических познаниях, то лучше перестраховаться и обратитесь к квалифицированному юристу, который разъяснит вам все ваши права и возникающие обязанности при совершении определенных сделок с имуществом.

Это поможет вам избежать в будущем возможной отмены сделки и понести существенные материальные потери. Кроме того, из-за необдуманных действий вы рискуете сильно испортить отношения с супругой, которая в дальнейшем просто перестанет доверять в подобных вопросах.

Не исключен и риск потерять выгодного покупателя на ваше имущество, который не захочет возиться с кучей бумаг из-за того, что жена продавца решила отменить сделку, или требует себе часть денег.