|  |
| --- |
| **В каких случаях требуется получение согласия супруга на продажу недвижимости** |

По общему правилу недвижимое имущество, нажитое супругами в период брака, является их совместной собственностью, если брачным договором не предусмотрено иное.

При этом к совместно нажитому имуществу супругов не относится недвижимость:

* принадлежавшая каждому из супругов до вступления в брак;
* приобретенная во время брака, но на личные средства одного из супругов, принадлежавшие ему до вступления в брак;
* полученная одним из супругов в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам (например, в порядке приватизации).

Супруги вправе установить режим общей совместной собственности на все имущество супругов, на его отдельные виды или на имущество каждого из супругов. Для этого они могут заключить брачный договор.

Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по обоюдному согласию супругов. При этом предполагается, что при совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов он действует с согласия другого супруга.

Нотариально удостоверенное согласие другого супруга необходимо для заключения одним из супругов сделок:

* по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации;
* сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма;
* сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации.

Например, для продажи одним из супругов совместно нажитого недвижимого имущества требуется нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Отсутствие согласия супруга на продажу недвижимости не является основанием для отказа в государственной регистрации. В случае отсутствия такого согласия запись об этом вносится отделением Росреестра в ЕГРН одновременно с внесением записи о государственной регистрации.

Супруг, чье согласие на продажу совместно нажитой недвижимости не было получено, вправе обратиться в суд с исковым заявлением о признании сделки недействительной в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

Если к моменту отчуждения такого имущества брак между супругами расторгнут, сделка может быть признана судом недействительной по иску бывшего супруга, чье согласие на продажу получено не было. При этом истец обязан доказать, что другая сторона в сделке (покупатель) знала или заведомо должна была знать о его несогласии на совершение сделки.

Кроме того, если при рассмотрении требования о разделе совместной собственности супругов будет установлено, что один из них произвел отчуждение общего имущества вопреки воле другого супруга и не в интересах семьи либо скрыл имущество, то при разделе учитывается это имущество или его стоимость.