

**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

Спрашивали – отвечаем. Когда надо идти к нотариусу

В Управление Росреестра по Калужской области поступают вопросы о необходимости нотариального удостоверения той или иной сделки с недвижимостью. На вопросы калужан ответила начальник отдела правового обеспечения Управления Мария Демьяненко.

**Вопрос:** Хочу подарить внучке квартиру. Она живет в другом городе. Можно ли зарегистрировать право собственности на объект недвижимого имущества на основании нотариально удостоверенного договора дарения по заявлению одной стороны сделки без участия второй стороны?

**Ответ:** Да, можно. В соответствии с п.5 ч.3 ст.15 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация права собственности на объект недвижимого имущества может быть осуществлена по заявлению любой стороны нотариально удостоверенной сделки.

Также, согласно положениям указанного закона, обратиться за осуществлением государственной регистрации права на объект недвижимости, возникшего на основании нотариально удостоверенной сделки или иного совершенного нотариусом нотариального действия, вправе также сам нотариус или его работник, уполномоченный в порядке, установленном Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1.

**Вопрос:** Мужу по наследству досталась квартира. Хотим ее продать. Нужно ли сначала зарегистрировать право собственности наследника на квартиру или это можно сделать одновременно с регистрацией перехода прав по сделке?

**Ответ:** В соответствии с ч.2, 3 ст.69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» права на объекты недвижимости, возникающие в силу закона (вследствие обстоятельств, указанных в законе, не со дня государственной регистрации прав), признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Государственная регистрация таких прав в ЕГРН обязательна при государственной регистрации перехода таких прав, их ограничения и обременения объектов недвижимости или совершенной после дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" сделки с указанным объектом недвижимости.

Согласно положениям п.4 ст.1152 Гражданского кодекса РФ принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации.

Таким образом, наследник может зарегистрировать свое право собственности на квартиру как до совершения сделки купли-продажи, так и одновременно с регистрацией перехода права собственности к покупателю по договору купли-продажи - после заключения договора купли-продажи.

**Вопрос:** Хочу продать квартиру и купить в другом районе. Требуется ли согласие супруга на продажу квартиры?

**Ответ:** С 2017 года, в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», при совершении сделок по продаже совместного имущества супругов согласие второго супруга не требуется.

В этом случае при регистрации прав (перехода прав) в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) одновременно с внесением записи о государственной регистрации права вносится запись о том, что согласие второго супруга отсутствует. Это означает, что такая сделка будет считаться оспоримой. Покупатель данной недвижимости несет определенные риски, т.к. тот супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке.

Семейным кодексом РФ установлено, что для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Таким образом, покупателю следует обезопасить себя от возможных судебных тяжб и перед покупкой запросить у продавца согласие второго супруга на отчуждение имущества.

Кстати, согласие супруга не требуется, если:

* имущество было приобретено до брака;
* имущество досталось по договору дарения;
* имущество получено в порядке наследования;
* квартира приватизирована на одного из супругов;
* есть брачный договор, где указано, кому после развода принадлежит жильё.

Следует учитывать, что сведения о регистрации права на основании сделки без необходимого в силу закона согласия в дальнейшем не подлежат исключению из ЕГРН, если такое согласие будет впоследствии представлено в Росреестр.