**РОСРЕЕСТР ИНФОРМИРУЕТ**

**Специалисты Управления Росреестра по РХ отвечают на вопросы жителей Хакасии.**

- **В каком порядке возможно погашение записи ЕГРН о том, что не было представлено нотариально удостоверенное согласие супруга на отчуждение имущества по сделке?**

**-** Семейным кодексом РФ установлено, что для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, а также сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. В случае, когда согласие второго супруга не предоставлено для государственной регистрации, в ЕГРН вносятся соответствующие сведения об отсутствии такого согласия.

Указанная запись констатирует тот факт, что на момент регистрации права в органе регистрации прав отсутствовало согласие третьего лица, а не факт его отсутствия у сторон сделки. Отмена или изменение состоявшегося факта невозможны, в силу чего отсутствуют основания для погашения указанной записи. Содержащаяся в ЕГРН запись о факте непредставления на регистрацию согласия супруга сама по себе не устанавливает незаконность сделки, а направлена на информирование заинтересованных лиц, не является обременением и не препятствует реализации права собственника, в том числе на распоряжение недвижимостью.

- **У меня сложная жизненная ситуация. Дом зарегистрирован на имя мужа, хотя мы покупали его в браке. Муж – пьющий человек. Я боюсь, что мошенники могут воспользоваться его состоянием и незаконно завладеть домом, например, оформив от него доверенность на продажу дома. Как мне обезопасить себя от такой ситуации?**

- Если Вы приобретали дом на мужа, находясь в зарегистрированном браке по возмездной сделке, то дом является вашей с мужем совместной собственностью, хоть и титульным собственником является муж. Вы вправе обратиться в МФЦ со свидетельством о браке и, заплатив госпошлину, заявить о внесении в Единый государственный реестр недвижимости запись о Вашей с мужем общей совместной собственности на дом. После чего вы сможете подать заявление о невозможности проведения сделок с домом без Вашего личного участия.

**- Мы с супругом хотели бы заключить брачный договор. Расскажите все условия… Или можно обойтись соглашением о разделе имущества?**

**-**  Перед расторжением брака супруги, как правило, заключают соглашение о разделе совместно нажитого имущества. Однако семейное законодательство не препятствует супругам, желающим разделить свое имущество, заключить брачный договор. Отличие брачного договора от соглашения о разделе имущества состоит в следующем.

Брачный договор может быть заключен до государственной регистрации брака (в этом случае он начинает действовать с момента заключения брака) или в любое время в период брака.

Соглашение о разделе имущества супругов может быть заключено в период брака или после его расторжения.

Исходя из этого, брачный договор могут заключать лица, вступающие в брак, или супруги, а соглашение о разделе имущества - супруги или бывшие супруги.

Брачным договором признается соглашение лиц, вступающих в брак, или соглашение супругов, определяющее имущественные права и обязанности супругов в браке и (или) в случае его расторжения. Брачный договор заключается в письменной форме и должен быть нотариально удостоверен. Несоблюдение нотариальной формы влечет недействительность брачного договора.

Государственная регистрация прав по отдельным видам сделок с недвижимостью осуществляется только после нотариального удостоверения.

В обязательный перечень вошли:

- сделки по продаже недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным;   
- сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях доверительного управления или опеки;

- соглашения о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака;  
- сделки по продаже доли в праве общей собственности.  
 Если ранее для государственной регистрации любой из указанных сделок заявители предоставляли в регистрирующий орган договоры, составленные в простой письменной форме, теперь такие договоры должны быть заверены нотариально. В противном случае сделка будет считаться ничтожной, и в регистрации права на недвижимость заявителю откажут.

В брачном договоре можно установить режим общей совместной, общей долевой или раздельной собственности.

В соглашении о разделе имущества можно установить только режим общей долевой или раздельной собственности.

Брачный договор может регулировать режим имущества, которое будет приобретено в будущем. К примеру, в брачном договоре можно предусмотреть, что все недвижимое имущество, которое будет приобретено в браке, будет считаться собственностью того супруга, на чье имя оно приобретено.

Соглашение о разделе имущества определяет имущественные права и обязанности супругов в отношении уже имеющегося у них имущества.

По содержанию брачный договор может быть шире соглашения о разделе имущества. В брачном договоре супруги вправе определить свои права и обязанности по взаимному содержанию, способы участия в доходах друг друга, порядок несения каждым из них семейных расходов, определить имущество, которое будет передано каждому из супругов в случае расторжения брака, а также включить в брачный договор любые иные положения, касающиеся имущественных отношений супругов