**Согласие супруга, при регистрации договора аренды**

При осуществлении хозяйственной деятельности при аренде объектов недвижимости стороны нередко сталкиваются с вопросом о необходимости получения согласий сторон договора аренды – арендатора и арендодателя.

В целях единообразной практики применения действующего законодательства Управления Росреестра по Волгоградской области разъясняет.

В силу п. 1 ст. 35 Семейного Кодекса Российской Федерации (далее – СК РФ) владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по обоюдному согласию супругов. При совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов предполагается, что он действует с согласия другого супруга (п. 2 ст. 35 СК РФ).

В соответствии с п. 3 ст. 35 СК РФ 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.

Согласно п. 2 ст. 609 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), п.2 ст. 651 ГК РФ, п.3 ст. 35 СК РФ при заключении договора аренды, подлежащего государственной регистрации, необходимо нотариально удостоверенное согласие супруга арендодателя.

При этом, следует учитывать положения п. 1 ст. 36 СК РФ, в соответствии с которым имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также имущество, полученное одним из супругов во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам (имущество каждого из супругов), является его собственностью.

Пунктом 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 05.11.1998 № 15 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака» установлено, что не является общим совместным имущество, приобретенное хотя и во время брака, но на личные средства одного из супругов.

Таким образом, юридически значимым обстоятельством при решении вопроса об отнесении имущества к общей собственности супругов является то, на какие средства (личные или общие) и по каким сделкам (возмездным или безвозмездным) приобреталось имущество одним из супругов во время брака. Приобретение имущества в период брака, но на средства, принадлежавшие одному из супругов лично, исключает такое имущество из режима общей совместной собственности.

Вместе с тем, исходя из выводов, изложенных в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 24.06.2016 по делу № 304-КГ16-369, необходимость получения нотариально удостоверенного согласия супруга арендатора отсутствует, поскольку не происходит распоряжение общим имуществом супругов и, следовательно, к правоотношениям по заключению договора аренды не применяются положения ст. 35 СК РФ.

Статьей 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости) не предусмотрено такого основания для приостановления регистрационных действий как отсутствие согласие супруга.

В соответствии с ч. 5 ст. 38 Закона о недвижимости, п. 62 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), утвержденного Приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241 при осуществлении государственной регистрации сделки, совершенной без необходимого согласия супруга, в ЕГРН одновременно с записью о государственной регистрации сделки вносится запись об отсутствии необходимого в силу закона согласия третьего лица.

В соответствии с пунктом 68 Приказа Росреестра от 04.09.2020 № П/0329 сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права осуществлены на основании сделки, совершенной без необходимого в силу закона согласия третьего лица, указываются в соответствующем реквизите выписки из ЕГРН.

При этом обращаем Ваше внимание, что супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о ее совершении (п. 3 ст. 35 СК РФ).

По требованию другого супруга такая сделка может быть признана судом недействительной из-за отсутствия согласия этого супруга, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать о таком несогласии (п. п. 1, 2 ст. 35 СК РФ; ст. ст. 166, 173.1 ГК РФ).

С уважением,

Балановский Ян Олегович,

Пресс-секретарь Управления Росреестра по Волгоградской области

Mob: +7(937) 531-22-98

E-mail: pressa@voru.ru