

**Вопросы-ответы**

**На вопросы отвечают эксперты Росреестра Хакасии**

**Вопрос:** На мое имущество были наложены аресты. В службе судебных приставов сказали, что аресты сняли. Как я могу проверить имеющиеся ограничения на моем имуществе в режиме он-лайн? Или мне для этого необходимо обратиться в МФЦ и заказать выписку из ЕГРН за плату?

**Ответ:** Получить актуальную информацию об объекте недвижимости Вы можете на официальном сайте Росреестра <https://rosreestr.gov.ru> посредством электронных сервисов, например, «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online», с помощью которого можно получить бесплатную информацию об объектах недвижимости, в том числе информацию об имеющихся ограничениях (обременениях).

**Вопрос:** Можно ли покупателю зарегистрировать право собственности на здание, купленное по договору у юридического лица, если юридическое лицо в данный момент ликвидировано, или придется обращаться в суд?

**Ответ:** До 30 апреля 2021 годазакон о регистрации не допускал возможности регистрации перехода права при отсутствии заявления продавца. После внесения изменений в закон такая регистрация допускается. Однако с соблюдением ряда условий: право собственности продавца должно быть зарегистрировано в Едином государственном реестре прав; к заявлению о регистрации права необходимо приложить не только сам договор купли-продажи, но и документы, подтверждающие исполнение сторонами договора своих обязательств (в том числе по полной уплате цены договора, по передаче объекта недвижимости). К заявлению можно также приложить выписку из Единого государственного реестра юридических лиц, подтверждающую ликвидацию продавца, или орган регистрации прав запросит ее самостоятельно в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц.

**Вопрос:** При покупке квартиры продавец не предоставил в Росреестр согласие супруги на продажу. Получив документы после регистрации, обнаружила, что в выписке указано «Отсутствует согласие на продажу в соответствии со ст.35 Семейного кодекса»? Можно ли убрать такую отметку?

**Ответ:** Требование о необходимости получения одним супругом нотариально удостоверенного согласия другого супруга на распоряжение недвижимостью по-прежнему действует и не отменено. Однако теперь Росреестр не вправе требовать предоставления согласия супруга для проведения государственной регистрации перехода права собственности к новому собственнику и не уполномочен выяснять вопрос о наличии или отсутствии такого согласия. То есть даже при отсутствии согласия супруга регистрация будет проведена без приостановления и предварительного уведомления сторон сделки.

Вместе с тем, при регистрации перехода права на нового собственника в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) вносится запись об отсутствии необходимого согласия супруга на совершение сделки («согласие супруга на отчуждение недвижимости не предъявлено»), что ведет к ограничению прав нового собственника. Поскольку, впоследствии супруг, чье согласие не было получено, может оспорить такую сделку в суде и признать ее недействительной.

Информация об отсутствии согласия супруги отражается в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости. Нормами действующего законодательства не предусмотрен порядок погашения указанной выше записи.

С целью минимизации рисков приобретения объекта по сделке, которая впоследствии может быть оспорена в судебном порядке, Росреестр рекомендует приобретателю недвижимости настоять на получении и предоставлении на государственную регистрацию нотариально удостоверенного согласия супруга.