

31.12.2015 вступил в силу Федеральный закон от 29.12.2015 № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Статьями 2 и 3 указанного Закона внесены изменения в Семейный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В частности:

1. Уточнена редакция пункта 3 статьи 35 СК РФ. Нотариально удостоверенное согласие другого супруга необходимо получить в трех случаях:

- при распоряжении совместно нажитым имуществом;
- при совершении сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма;
- при совершении сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации (примечание: договоры долевого участия, уступки прав по ним, договоры аренды).

2. Увеличено количество сделок, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению:

- соглашения о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака (пункт 2 статьи 38 СК РФ). При этом полагаем, что к таким соглашениям относятся в том числе, соглашения об определении долей, меняющие титульных собственников, либо трансформирующие общую совместную собственность супругов в индивидуальную.
- сделки по продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу (пункт 1 статьи 24 Закона о регистрации). При этом требование об отказе от права преимущественной покупки сохранено. Если отказы собственников не оформлены в документарном виде, а направлено уведомление о продаже, то сделка может быть совершена не ранее чем по истечении месяца с момента извещения. Также полагаем,

что указанное правило относится и к купле-продаже комнат в коммунальной квартире (пункт 6 статьи 42 ЖК РФ);

- сделки по продаже земельной доли сельскохозяйственного назначения (пункт 3 статьи 24.1 Закона о регистрации). При этом полагаем, что исключение для земельных участков, находящихся в собственности менее 5 лиц, установленное пунктом 1 статьи 12 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в данном случае не применяется;

- сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях доверительного управления или опеки (например, передача имущества в аренду доверительным управляющим) (статья 30 Закона о регистрации);

- сделки по продаже недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным (статья 30 Закона о регистрации). При этом полагаем, что указанное правило распространяется на случаи, когда отчуждается, например, вся квартира, из которой несовершеннолетнему принадлежит только доля в праве на нее.