

СЕМЬЯ И ДЕТИ · ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СУПРУГОВ

Согласие супруга на сделку: когда нужно и как продать без риска отмены

СК РФ ст. 34, 35, 36, 37 · ГК РФ ст. 181, 253 · Актуально на октябрь 2026

Как пользоваться этим листом

Нотариальное согласие супруга нужно не на любую сделку. Оно обязательно для недвижимости, доли в ООО и других сделок, которые регистрируют или заверяют у нотариуса (п. 3 ст. 35 СК). Для остального имущества согласие супруга предполагается (п. 2 ст. 35). Сначала проверьте, общее ли имущество вообще.

Шаг 1. Общее имущество или личное

✓ Общее — нажитое в браке

СТ. 34 СК

Неважно, на кого оформлено. Здесь нужен ответ на шаг 2.

✗ Личное — согласие не нужно

СТ. 36 СК

Куплено до брака, получено в дар или по наследству, отнесено к личному брачным договором.

Личное может стать общим. Если в браке в него вложили общие деньги и оно заметно выросло в цене (капремонт, достройка), суд может признать его общим (ст. 37 СК).

Шаг 2. Нужно ли нотариальное согласие

СДЕЛКА С ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ	СОГЛАСИЕ	ЕСЛИ ЕГО НЕТ
Продажа, дарение, обмен недвижимости	Нотариальное, обязательно	Супруг оспорит сделку в течение 1 года, как узнал о ней (п. 3 ст. 35 СК)
Ипотека (залог недвижимости)	Нотариальное, обязательно	То же
Продажа доли в ООО	Нотариальное, обязательно	Оспаривает супруг, а не участники общества
Продажа или залог авто, техники, другого движимого	Не нужно, предполагается	Отменяют, только если покупатель знал или должен был знать о несогласии супруга (п. 2 ст. 35 СК)
Дарение движимого имущества	Не нужно, предполагается	То же

Шаг 3. Как оформить согласие

1 К нотариусу идёт только тот, кто даёт согласие

Паспорт, свидетельство о браке, данные объекта (адрес, кадастровый номер). Второму супругу являться не нужно — достаточно его данных.

2 Формулировка — без жёстких условий

Если в согласии указаны цена или покупатель, сделка на других условиях им не покрыта. Лучше писать: «на продажу за цену и на условиях по своему усмотрению». Если условия всё же указаны — договор должен с ними совпадать.

3 Проверить готовый документ

ФИО и паспортные данные обоих, точный адрес и кадастровый номер объекта, вид сделки, подпись и печать нотариуса.

Образец ключевой формулировки

Я, _____ (ФИО), даю согласие своему супругу (своей супруге) _____ (ФИО) на продажу за цену и на условиях по его (её) усмотрению нажитого нами в браке имущества: _____ (квартира, адрес, кадастровый номер).

После развода

Ст. 35 СК перестаёт действовать. Имущество, которое не разделили, становится общей совместной собственностью бывших супругов по ст. 253 ГК. Росреестр нотариальное согласие бывшего супруга не потребует. Но бывший супруг может оспорить сделку, если докажет, что покупатель знал или должен был знать о его несогласии.

Продаёте после развода? Сначала разделите имущество: соглашение о разделе у нотариуса или решение суда. С этим документом сделка спокойна для обеих сторон.

Если вы покупатель

- Штамп о браке в паспорт ставят по желанию — по паспорту брак не проверить.
- Спросите, когда и на каком основании продавец получил объект. Куплен в браке — просите нотариальное согласие супруга.
- Продавец говорит, что в браке не был, — просите нотариальное заявление, что на дату покупки объекта он в браке не состоял.
- Продавец разведён — просите соглашение о разделе или решение суда.
- Закажите свежую выписку ЕГРН. Отметка «сделка совершена без необходимого в силу закона согласия третьего лица» — такой объект не берите.

Если согласия не спросили

! Супругу, чьи права нарушены

П. 3 СТ. 35 СК

Иск о признании сделки недействительной — 1 год со дня, когда узнал или должен был узнать о сделке. Для движимого имущества нужно ещё доказать, что покупатель знал о несогласии.

! Покупателю

СТ. 167 ГК

Если сделку отменили, продавец возвращает деньги. Сохраните расписку или платёжку на всю сумму.

Чего не делать

- ✗ Не оформляйте согласие на недвижимость простой письменной формой — нужна нотариальная.
- ✗ Не тащите к нотариусу второго супруга по личному имуществу — согласие не нужно.
- ✗ Не указывайте в согласии цену, если она ещё может измениться.
- ✗ Не покупайте у разведённого продавца без документа о разделе.

КОДОВОЕ СЛОВО

согласие

Напишите его боту @labpravabot — пришлём этот лист и разберём вашу ситуацию.
Телефон +7 (499) 390-60-21 · labprav.ru

Продаёте или покупаете у человека в браке? Напишите в Telegram @labpravabot, что за объект и когда его купили, — скажем, нужно ли согласие и что проверить перед сделкой.

Нужен разбор вашего случая: письменная консультация юриста — правовая позиция, перечень документов и план действий по шагам. Заключение остаётся у вас. Запись по телефону +7 (499) 390-60-21.