

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПИСЬМО**

от 17 мая 2024 г. N 14-4493-ТГ/24

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по вопросу необходимости предоставления согласия залогодержателя для внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о втором участнике общей совместной собственности на объект недвижимости, приобретенный супругами во время брака, на который зарегистрированы право собственности титульного собственника и ипотека, сообщает.

По общему правилу, установленному в пункте 1 статьи 33 Семейного кодекса Российской Федерации (далее - СК), законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности; законный режим имущества супругов действует, если брачным договором не установлено иное.

В силу статьи 34 СК имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью; таким имуществом в том числе являются приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства.

Таким образом, сам факт внесения в ЕГРН записи о государственной регистрации права собственности одного из супругов (далее - Титульный собственник) не отменяет законного режима имущества супругов, если он не был изменен в установленном порядке.

В соответствии с частью 3 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) государственная регистрация права общей совместной собственности на недвижимое имущество осуществляется на основании заявления одного из участников совместной собственности, если законодательством Российской Федерации либо соглашением между участниками совместной собственности не предусмотрено иное.

Порядок внесения в ЕГРН сведений при наличии в ЕГРН записи о праве собственности одного собственника (не всех собственников) на имущество, находящееся в общей совместной собственности, определен пунктом 129 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Росреестра от 07.12.2023 N П/0514 (далее - Порядок ведения ЕГРН), согласно положениям которого в случае государственной регистрации права общей совместной собственности и внесения в ЕГРН сведений о втором участнике такой собственности:

ранее произведенная запись о государственной регистрации права собственности погашается (ей присваивается статус "погашенная");

в отношении вида права в новой записи о праве указываются слова "общая совместная собственность";

в отношении документов-оснований указываются (переносятся) данные из ранее внесенных сведений о правоустанавливающих документах, на основании которых ранее было зарегистрировано право собственности, с указанием соответствующих дат и номеров регистрации.

Частью 4 статьи 53 Закона N 218-ФЗ предусмотрено, что, если в отношении объекта недвижимого имущества или права на объект недвижимости осуществлена государственная регистрация ипотеки, то государственная регистрация перехода права собственности на такой объект недвижимости или данного права, возникновения, перехода или прекращения иных обременений такого объекта недвижимого имущества или ограничений данного права, внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о таком объекте недвижимого имущества осуществляются при наличии письменного согласия залогодержателя, если иное не установлено федеральным законом или договором об ипотеке.

Исходя из совокупного прочтения вышеуказанных норм, если на объект недвижимости, приобретенный супругами во время брака, зарегистрированы право собственности Титульного собственника, а также ипотека, поскольку такой объект является совместной собственностью супругов (если законный режим их имущества не был изменен в установленном порядке), и, следовательно, в этом случае оба супруга являются собственниками этого объекта недвижимости, согласие залогодержателя для внесения в ЕГРН сведений о втором участнике общей совместной собственности на этот объект (другом супруге) не требуется, так как при внесении таких сведений не осуществляются действия, указанные в части 4 статьи 53 Закона N 218-ФЗ.

Мнение Росреестра по указанному вопросу поддержано Банком России (копия письма прилагается).

Руководителям (исполняющим обязанности руководителей) территориальных органов Росреестра, Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя необходимо обеспечить доведение соответствующей информации до сведения государственных регистраторов прав.

Т.А.ГРОМОВА