

Брачный договор на квартиру, купленную в браке



Брачный договор является удобным вариантом урегулирования возможных имущественных споров между супругами, появляющихся в бракоразводном процессе, когда делить имущество приходится в судебном порядке. Юристы рекомендуют составлять контракт на все имущество, нажитое совместно в браке, но главным, на что нужно обратить внимание, является определение прав на недвижимость между супругами, которая была приобретена во время брака.

Нужен ли брачный договор при покупке квартиры

Существует мнение о том, что преждевременное деление имущества между супругами до развода провоцирует мужа и жену на недоверие друг к другу. На самом деле, как показывает юридическая практика, все наоборот, чем более детально супруги распределили всю собственность, которой владеют на момент составления контракта, и все имущество, которое может появиться в будущем, тем более здоровая атмосфера в семье, так как каждый супруг точно знает, что будет принадлежать ему после развода.

Для супругов более тяжелыми представляются судебные тяжбы, чем процедура заключения брачного контракта. Многие супруги понимают, что ситуации в жизни случаются разные, можно не думать о проблеме, например, о разводе, однако, это не поможет избежать сложностей, возникающих по объективным причинам.

Лучше заранее защитить права каждого супруга и определить в документе следующие вопросы:

- главное для любой семьи определить, кто из супругов после развода останется собственником квартиры. Если в брачном контракте не определить порядок приобретения права собственности и не указать, кто будет субъектом права, после развода придется проводить платную процедуру деления имущества по суду. Решение суда может быть нелогичным, так как выносится на основании юридических документов и подтвержденных ими прав;
- для большинства семейных пар с детьми важно закрепить право ребенка на квартиру, которую он должен получить в любом случае несмотря на взаимоотношения родителей в браке или после бракоразводного процесса;
- нужно определить порядок использования квартиры после развода тем супругом, кто не будет более являться собственником жилой площади: срок выписки из квартиры по доброй воле, право пользоваться квартирой при отсутствии другого жилья, срок применения такого права, условия проживания совместно после развода, если иных вариантов нет;
- при необходимости разделить квартиру на доли, которые достанутся каждому члену семьи после развода. Если данное действие не зафиксировать в договоре, то при делении имущества по суду, права детей учтены не будут, так как субъектами права являются только собственники недвижимого имущества при делении. Все остальное придется оспаривать в суде и доказывать необходимость и возможность выделения доли ребенку на основании создания условий для его проживания.

Квартира практически для всех граждан является самым ценным нажитым имуществом в браке, поэтому объектом брачного договора становится именно распределение жилой площади и объектов недвижимости после развода.

Для того чтобы правильно составить брачный договор на квартиру, которая была приобретена в собственность во время брака, необходимо проверить наличие определенных пунктов,

включенных в договор:

- необходимо зафиксировать в письменном виде информацию о собственнике, на кого оформлена квартира, приобретенная во время совместной семейной жизни, прописать, будет ли оставлена квартира в собственности того, на кого оформлена;
- составить описание имущества, которое принадлежало каждому супругу до свадьбы, и было приобретено ими на собственные средства, так как это имущество после развода остается в личном владении и не подлежит разделу;
- определить порядок распределения любого движимого и недвижимого имущества, включая квартиру и иные объекты жилой недвижимой собственности;
- строго определить крайние сроки, в рамках которых будет проведено распределение имущества после получения свидетельства о расторжении брака, для осуществления передачи вещей и предметов, передачи право устанавливающих документов на недвижимость от одного супруга другому;
- определить и зафиксировать в письменном виде порядок и правила использования распределенного имущества между супругами;
- отдельным пунктом прописать правила распределения квартиры, приобретенной в браке, при разделе имущества.

После того, как брачный контракт будет признан официально вступившим в силу после внесения подписи нотариуса, в него можно будет вносить изменения, регулирующие отношения касательно новой собственности, приобретенной со временем в браке обоими супругами.

Внесенные изменения не должны ограничивать супругов или нарушать их гражданских прав, иначе договор может быть признан недействительным или ничтожным.

Не допускается вносить в брачный контракт строго определенные

законом пункты:

- любым методом или условиями ограничивать правоспособность и дееспособность одного из супругов;
- не допускать возможность реализовать право обратиться за правовой защитой в суд любого супруга;
- заранее определить условия содержания ребенка после развода, определить, с кем останутся дети, установить порядок и время общения с детьми для каждого супруга после развода;
- недопустимо в брачном контракте фиксировать условия или суть завещания, так как весь брачный контракт может быть признан недействительным, или пункт с элементами завещания, потому что составление завещания является односторонней сделкой, а заключение брачного контракта всегда представляет собой двустороннюю сделку.

Брачный договор, составленный с целью урегулирования вопросов по разделу квартиры, которая была приобретена в браке, оформляется по общим правилам составления брачных контрактов на основании норм семейного права:

- стороны договора должны являться дееспособными субъектами права;
- после составления и оформления документ подлежит обязательному внесению в нотариальный реестр;
- составленный текст брачного договора должен быть понятен по его сути, написан без ошибок и исправлений, почерк должен быть разборчивым, все цифры необходимо дублировать словами;
- брачный контракт заключается исключительно между супругами, имеющими на руках оригинал свидетельства о браке, если граждане еще не заключили официальный брак, то договор, которые намерены составить и подписать, вступит в законную силу только после заключения брака;
- структура договора должна быть соблюдена на основании образца, установленного государством, в конце документа и на каждой странице должна присутствовать подпись

нотариуса и подписи супругов, поставленные ручкой с синей пастой;

- данные из паспортов обеих сторон переписываются полностью, без сокращений;
- детально описывается цель и предмет договора, заключаемого между супругами, в этом пункте необходимо тщательно указывать все варианты развития взаимоотношений супругов, касающихся вопросов деления совместно нажитого имущества, включая вопросы регулирования права собственности на квартиру или иное жилое помещение;
- обязательно записываются права сторон, основания для их установления и регулирования, отдельно указываются обязанности мужа и жены, устанавливаются виды ответственности, наступающие после достижения определенных условий, указанных в договоре;
- выделяется пункт, описывающий порядок и частоту внесения изменений в договор, записываются условия прекращения брачного контракта;
- определяется дата, когда договор вступит в силу, по обоюдному решению супругов.

Скачать брачный договор на квартиру, купленную в браке, можно [здесь](#).

В шаблон стандартного брачного контракта не включены пункты, регулирующие взаимоотношения супругов по вопросам недвижимости, приобретенной в ипотеку, и по вопросам имущества, купленного в кредит.

В случае если супруги решили купить недвижимое имущество с применением ипотечного кредита, необходимо в брачном контракте оформить отдельную главу, содержащую пункты урегулирования вопросов по получению кредита, по тому, на кого будут оформляться кредиты, о порядке выплат кредитной задолженности. Если решение приобрести собственность в кредит появилось после оформленного и заключенного брачного договора, то необходимо внести изменения и нотариально закрепить их.

Для граждан, не обладающих исчерпывающими знаниями о составлении брачного договора, будет сложно понять, насколько правильный шаблон договора предложит банк. Всем понятно, что кредитная организация составляет документы так, чтобы в любом случае защищать собственные интересы, а не интересы клиента. Поэтому рекомендуется провести консультацию с юристами, сравнить варианты договоров и выбрать (лучше составить) оптимальный вариант, где права заемщиков будут подробно зафиксированы вместе с обязанностями обеих сторон.

В любом случае необходимо понимать, что брачный контракт на ипотечную квартиру должен включать такие пункты:

- на кого будет оформлена ипотечная квартира, кто будет в качестве второго заемщика (по распределению обязанностей разницы нет, формальная, но необходимая процедура);
- определение доли собственности каждого созаемщика, в случае оформления раздельной собственности, необходимо оговорить порядок возмещения компенсации супругу, который не будет являться собственником, но будет участвовать в гашении кредита в период совместной жизни;
- определить размер участия каждого супруга в первоначальном взносе, если такой предусмотрен сделкой с банком;
- очень важно прописать пункт, в котором детально распределены обязанности супругов и их доли в выплате основного кредита, процентов по кредиту, дополнительных платежей на оформление кредита, подготовку справок, на оплату страховки, коммунальных платежей. Чем детальнее будет расписан этот пункт, тем в будущем проще супругам станет регулировать обязанности по гашению ипотечного кредита;
- необходимо полностью расписать варианты получения реального дохода каждого супруга, чтобы иметь представление о финансовой состоятельности семьи и о том, сможет ли быть выплачен кредит, с условиями ежемесячных бытовых затрат семьи. Это важно сделать для

высчитывания процентного соотношения платежей по гашению долгов к общей сумме дохода семьи.

- детально прописать, какую ответственность, и в какой мере понесет каждый супруг, если станет нарушать условия выплаты кредита, как будет возмещена сумма не заплаченных долгов;
- записать все условия раздела долговой нагрузки между супругами в случае развода;
- указать в письменном виде, какие условия могут являться достаточными для изменения обязанностей сторон по выплате долга, в каких случаях необходимо вносить изменения в контракт или расторгать его.

Образец отдельной главы брачного договора для ипотечной квартиры, купленной в браке, можно скачать [здесь](#).

В брачный договор вносятся данные о приобретаемом в ипотечную собственность объекте недвижимости с указанием всех характеристик объекта собственности. К ним относятся адрес, размер жилой площади, при необходимости кадастровый номер.

Обязательно вносятся данные реквизитов банка, который выдает ипотечный кредит супругам. Информация о самом кредите, включающая данные о размере кредита, сроке выплаты до полного погашения, график погашения и списания основного долга и долга по процентам на основной долг.

Подводя итог, необходимо запомнить, что правильно составленный брачный договор на приобретение жилья во время брака обезопасит обоих супругов от неправомерного раздела по суду, особенно если есть желание у супругов закрепить собственность за своими детьми.