

Что будет при разводе, если квартира куплена в браке, но оформлена на жену?



Вопроса о разделе квартиры является самым злободневным для семейных пар, находящихся в процессе развода. Каждый из супругов желает получить причитающуюся ему по закону часть от общей собственности. Как это можно осуществить, если квартира оформлена на жену, а приобреталась на общие средства в браке.

Как делится квартира при разводе

Чтобы приступить к разделу общей семейной собственности, нужно сначала определить, будет ли объект недвижимости, который собираются делить, подпадать под условия общей собственности. Возможно, суд его признает объектом личной собственности одного из супругов, тогда другому не на что рассчитывать.

Отсюда вывод, прежде чем рассчитывать на получение доли от раздела совместно нажитой собственности в виде недвижимого, движимого имущества или иных прав, нужно узнать, что именно подлежит разделу, а затем доказать причастность к данному объекту собственности.

Один из супругов в ходе судебного разбирательства может настоять на своем праве единолично владеть недвижимостью, если сумеет доказать документально, что заявленная собственность является его личной, на что есть основания. Сделать это трудно, но вполне реально.

Практика судебных решений содержит много примеров, когда единоличное право на квартиру было доказано в следующих ситуациях:

- Собственником квартиры супруг стал до вступления в брак, а после заключения брака не прописал второго супруга в квартиру и не включил его в состав собственников или дольщиков квартиры. Ремонт и улучшение планировки не проводились, расходы по содержанию собственности и поддержанию порядка в квартире нес один, не применяя средства семейного бюджета или средства второго супруга. Если ремонт проводился, то в случае развода второй супруг может потребовать провести оценку ремонта и претендовать на половину стоимости ремонта в качестве компенсации ему средств, затраченных на чужую недвижимость из семейного бюджета;
- Гражданин, не состоящий в браке или состоящий в законных отношениях, получает наследство, включающее недвижимое имущество, возможно, приобретает объект собственности по договору дарения от третьих лиц. Ситуация может осложниться тем, что гражданин получил в дар или наследство деньги, а не сразу имущество. Факт приобретения квартиры на подаренные деньги придется доказывать в суде при разделе собственности после развода. Проблема скрывается в том факте, что доказать исключительное расходование подаренных средств без использования семейных денег, даже символических сумм, например, на оплату пошлины или еще какой услуги при оформлении покупки, будет сложно! Наоборот, если второй супруг докажет расходование даже незначительной суммы из своего кармана или из семейного бюджета на квартиру супруга, то имущество будет признано общим и попадет под правила раздела собственности на общих основаниях по закону. Для владельца личной квартиры, который содержит ее на свои средства очень важно быть предельно внимательным и не допускать затрату семейных средств. Как это сделать, лучше проконсультироваться с юристом;
- Один из супругов отказался от доли на квартиру и от обязательств по платежам с этой долей связанным, что

делает другого супруга полноправным владельцем собственности и ответственным за несение всех расходов по содержанию полученной недвижимости;

- Недвижимость передана в собственность одного супруга на основании условий, содержащихся в брачном договоре, например, при измене и уличении в ней супруга, собственность отходит другому в единоличное пользование, если иного не предусмотрено в самом контракте. В любых иных случаях суды принимают решение о распределении недвижимости по принципу равноценного деления между супругами после развода. Самым простым вариантом раздела собственности является тот, при котором квартира принадлежит обоим супругам и в ней не прописаны несовершеннолетние дети. В последнее время чаще встречается осложненный вариант кредитами или ипотечным долгом, где участие принимает третья сторона.

Чем осложняется деление недвижимости между супругами, если квартира находится в залоге банка или частного кредитора?

Основное, что необходимо будет решить судье: кто будет собственником жилой площади после развода, кто будет ответственный за гашение кредита, кто будет ответственный за возврат средств, потраченных на совместное гашение расходов по долговым обязательствам.

Дальше все зависит от кредитора:

- Если банк разрешает проводить необходимые изменения в кредитном договоре, то супруги переоформляют текущий кредит на одного, который будет выплачивать полную стоимость кредита, либо банк разрешает продать квартиру, взимает стоимость долга по кредиту, а оставшуюся сумму перечисляет супругам для дальнейшего ее раздела между ними;
- В случае сохранения права за банком отказать в перераспределении кредитов, каждый супруг в равной степени продолжает гасить долги, оставаясь в квартире,

которую нельзя продать, так как она не выведена из общей собственности, но и поделить ее нельзя, так как недвижимость заложена в банк.

Отдельно рассматривается вопрос касательно ипотеки, взятой одним из супругов до вступления в брак. В таком случае ипотечная недвижимость является личной собственностью того, на кого она оформлена, однако, после вступления в брак, гражданин, на ком лежит обязанность по выплате ипотечного долга, вступает во взаимодействие с супругом.

Как правило, проживая вместе в ипотечной квартире длительный период, супруги оплачивают ипотеку вместе, что позволяет перевести ипотечную собственность в статус общей для семьи. В случае развода, необходимо подвести итог полностью потраченных совместно средств, разделить ее пополам и распределить между супругами.

В каких соотношениях долей происходит раздел квартиры?

Суд руководствуется базовым правилом деления собственности по долям, распределяя целыми частями между супругами, принимая во внимание наличие или отсутствие обременения несовершеннолетними детьми.

Доли обычно высчитываются целыми частями, но сам размер части зависит от следующих факторов:

- Сумма денежных средств, внесенная каждым супругом в счет оплаты приобретаемого жилья. В случае если удалось доказать, что выплаты осуществлял только один супруг, приобретал недвижимость без использования средств второго супруга, при этом второй супруг не работал по субъективным причинам, можно рассчитывать на признание судом личной собственностью недвижимость. Если же один из супругов не работает и не приносит в семью доход по объективным причинам, в таком случае суд признает равные доли супругов;

- На решение судьи сильно может повлиять факт наличия детей и то, с кем из супругов остаются дети. Прямым фактором для увеличения доли в недвижимости наличие детей не является, но в случае если заявитель сможет доказать необходимость увеличения доли жилой площади для создания приемлемых условий жизни для детей, влияния принятого решения на состояние здоровья детей, суд может принять во внимание доводы и выделить большую долю в собственности. Но это всецело зависит от личности судьи и взглядов на справедливое решение.

Что нужно сделать, чтобы произвести на практике раздел квартиры?

Сложно провести практически раздел собственности, чтобы каждый супруг получил абсолютно равную долю со вторым супругом. Так как большую часть собственности, имущества в квартире и саму квартиру физически поделить не получится.

Случаются уникальные ситуации, когда супруги не имеют возможности договориться о разделе собственности по причине ее отсутствия, а квартиру продавать не хотят, так как обоим негде жить. В таких обстоятельствах допустимы крайние меры в виде перепланировки квартиры с разрешения служб БТИ для создания отдельных помещений на внутренней жилой площади недвижимого объекта собственности.

Если технически нельзя отгородиться супругам стенами, то вступают другие договоренности в силу, к ним относится составление расписания для применения по назначению мест общего пользования. Хотя фактически за нарушение графика посещения ванны или туалета, кроме ругани, ничем не грозит обоим супругам.

Длительное проживание разведенных супругов совместно рано или поздно подводит к решению разъехаться, вариантов, как это можно сделать, не так много:

- один из супругов под воздействием эмоций сам по своей

- воле оставляет долю в квартире в пользу второго супруга, съезжает и за редким исключением требует компенсации;
- супруги договариваются о приобретении доли друг у друга в рассрочку с отложенными платежами или по сильно заниженной цене, что очень выгодно для того, кто остается в квартире;
 - муж принимает решение составить акт дарения своей доли ребенку, жена в ответ подписывает заявление об отказе претензий на алименты. Такой вариант может устроить обоих супругов, при этом мужу ничего не мешает помогать и жене и детям в дальнейшем;
 - супруги находят вариант разменять квартиру на две, суммы доплаты ищут совместно.

Чаще всего рекомендуется стремиться осуществить последний вариант раздела собственности, но на практике не всегда получается. Продавая квартиру, оба супруга вынуждены найти жилье, это не всегда возможно, большинство вынуждено снимать квартиру в аренду, что дорого и в итоге не приводит ни к чему хорошему.

Опытные юристы не рекомендуют такой способ решения проблемы, так как остаться без жилья является худшим итогом деления общей собственности. Лучше терпеть супруга, но при этом иметь крышу над головой.

Любая недвижимость, особенно относящаяся к жилому фонду, приобретенная во время семейной жизни в браке, является общей собственностью супругов. Суд совершенно не будет интересоваться в случае спора по разделу имущества после развода, на кого была оформлена квартира, решение будет принято одинаковое – раздел равными долями недвижимого имущества.

Даже если квартира изначально оформлялась на жену, уже будучи в браке, то она вправе рассчитывать лишь наполовину от результатов раздела недвижимости по суду.

Суд редко и лишь в обоснованных случаях решается на

отступление от принципа равнозначного деления недвижимости при разводе, этому могут поспособствовать следующие причины:

- если доказательно одному из супругов удастся убедить суд в том, что, несмотря на юридический статус мужа и жены фактически супруги не проживают как семья длительный период и приобретение собственности произошло после прекращения совместной жизни;
- приобретение квартиры осуществлено исключительно на личные средства одного из супругов.

Указанные выше причины практически всегда признаются судом недостаточными, но многие граждане продолжают пробовать отстаивать свои права, ссылаясь именно на них.

Подводя итог, нужно осознать, что неважно для суда, есть дети или нет, с кем они будут проживать после развода, сколько вносит каждый супруг средств в приобретение квартиры, как несет ответственность по долговым платежам за недвижимость, подавляющая масса решений суда будет в пользу равноценного раздела недвижимости между супругами. Каждый относится по-разному к такой практике суда, но факт остается непреложным.