

Если квартира куплена до брака, имеет ли на нее право жена при разводе?



При разводе все совместно нажитое имущество делится между мужем и женой, процедура разделения собственности детально прописана в законодательных актах.

Раздел квартиры происходит по тем же правилам, что и деление другой собственности, с небольшими корректировками в зависимости от сложности дела. Чем затруднен раздел квартиры, купленной мужем до брака, права на которую отстаивает жена.

Раздел квартиры при разводе

Квартиру при разводе можно делить несколькими способами. Стандартно раздел недвижимости происходит по принципу равенства долей мужа и жены на основании решения суда. Суд принимает во внимание все доказательства того, является ли объект собственности личным имуществом одного из супругов или представляет собой общее имущество.

Доказать право на личное владение и приобретение квартирой, например, мужу не так сложно, а вот представить документы о том, что супруга не внесла ни малейшего вклада в обслуживание квартиры, в счет начисляемой квартирной платы, не участвовала в приобретении предметов, улучшающих качество квартиры, будет нереально сложно.

Поэтому по требованию жены, направленного в суд на принятие решения о принудительном разделе имущества, суд постановит раздел собственности поровну между супругами в большинстве случаев.

Если во время судебного разбирательства и до вынесения судом решения от супругов будет направлено уведомление о намерении заключить мировое соглашение, то суд примет решение, согласно добровольно изложенным данным в этом соглашении, при условии, что обе стороны согласны с данными мирового соглашения. Решение суд вынесет быстро, и раздел собственности обяжет проводить на условиях договора. Постановление, вынесенное на основании мирового соглашения сторон, обязательно к выполнению обоими супругами.

В случае решения вопроса раздела квартиры в досудебном порядке с помощью договора добровольного согласия, необходимость вмешательства суда не требуется. Такое соглашение может быть заключено до брака или во время брака, оформляется в простой письменной форме, заверения нотариусом не требуется.

В добровольном согласии на разделение имущества могут фигурировать некоторые варианты деления недвижимости, при которых супругам получится разъехаться и не продолжать жить совместно после развода:

- Продать квартиру, в которой проживают оба, возможно, прописаны или просто проживают дети, возможно, несовершеннолетние, а доход, полученный от продажи распределить между супругами;
- Оставить по договоренности супругов квартиру с полным правом распоряжаться всей жилой площадью помещения одному супругу, а другому отписать все остальные виды собственности, совместно нажитой в браке, подлежащей разделу после развода;
- Определить стоимость доли каждого супруга и распределить порядок выплаты одним супругом другому компенсационной выплаты за то, чтобы этот супруг отказался от притязаний на квартиру или на ее принудительное разделение через суд.

Если интересы детей, не достигших возраста восемнадцати лет, прописанных в квартире, соблюдены, то супруги могут принимать

любые решения о разделе квартиры в рамках добровольного соглашения.

Важный факт заключается в том, что добровольное согласие является документом, который носит рекомендательный характер, в отличие от мирового договора, который является исполнительным документом. Поэтому в случае возникновения споров или недоверия у супругов друг к другу, придется обращаться в суд, чтобы на основании составленного и нарушенного добровольного соглашения суд вынес постановление о разделе собственности после развода.

Если попытки договориться заранее или во время судебного процесса между сторонами о разделе имущества не увенчались успехом, супруги продолжают требовать судебного раздела собственности, то необходимо подать судебный иск одному из супругов, чтобы инициировать судебное разбирательство, которое будет состоять из двух частей: бракоразводный процесс и процесс по разделу имущества после развода.

Судебные решения в случаях, когда собственник муж и квартиру он приобретал до брака, и практически все оплачивал сам, касательно обслуживания недвижимости, несут стандартную процедуру признания квартиры совместно нажитой и подлежащей равнозначному разделу между женой и мужем.

При этом супругов появляется шанс претендовать на увеличение доли собственности при ее разделе после развода по решению суда:

- Если муж докажет, что жена продолжительное время не работала по собственной воле и отсутствию желания, не получала дохода, а только требовала с него деньги на обеспечение общих условий проживания, но при этом занималась хозяйством, детьми; то в этом случае суд может выделить мужу большую долю, но такое решение суда крайне редко, а жену все равно не лишат доли в собственности;

- Если один из супругов докажет в суде, что оставшись с детьми на определенной жилой площади после раздела имущества, не может обеспечить несовершеннолетним достойных условий проживания, потребует при этом увеличить его долю в собственности, суд вполне может принять решение в пользу такого заявителя;
- Если один из супругов уличит другого в растрате и сможет доказать нерациональное использование семейных средств в ущерб членам семьи, в противном случае может получить иск от другого супруга с обвинением в клевете.

Жена не будет иметь прав на квартиру мужу только в одном случае, если будет доказано, что квартира является личной собственностью мужа, что на практике сделать сложно, для этого необходимо собрать документы, подтверждающие такую позицию мужа, а потом попытаться отстоять свое право в суде:

- Жилье муж приобрел до брака, желательно доказать, что на подаренные средства, или полученные в наследство, иначе даже договор купли-продажи квартиры с указанием собственника недвижимости не сможет обеспечить гарантированного решения в пользу мужа;
- Если оба супруга являются собственниками, тогда все становится еще более бесперспективно для мужа, даже если жена вступала в права собственника после брака в квартиру, приобретенную мужем до брака.

В таком случае у жены будет масса способов доказать, что личная квартира мужа является общей собственностью, нажитой за период брака обоими супругами.

Как это можно доказать с помощью проведенного ремонта?

Если женщина настаивает на проведении ремонта сразу после вступления в права собственности в квартире мужа, это далеко не значит, что ее тянет к созданию комфортных условий для проживания детей и семьи.

Самым распространенным поводом перевести квартиру из статуса

личной в статус общей является ремонт, а, точнее, действия по улучшению качества недвижимого объекта, которые приводят к значительному увеличению его номинальной стоимости.

В законах нигде не написано, в какую сумму или объем работ оцениваются внесенные в квартиру изменения после ремонта, после которых жилая площадь становится общей для обоих супругов. Этот вопрос будет решаться судьей на личное усмотрение, как правило, в 99% случаев признается любая сумма ремонта и средства, потраченные на улучшение объекта недвижимости.

Если женщина продумывала эти действия, то приобретение дверной ручки на практике для принятия решения в сторону женщины будет достаточно, эту ручку даже прикручивать не надо будет, просто нужен товарный чек, с указанием наименования товара и его назначения.

Но в случае если суд принимает решение разбираться по существу вопроса, будет вынесено постановление о привлечении специалистов по оценке собственности, которые проведут расчет вложений со стороны каждого супруга.

После изучения результатов оценки судья потребует от жены предоставить документы, подтверждающие ее затраты на ремонт, в случае наличия таких документов, судья вправе потребовать раскрыть источники получения дохода, которые были применены при покупке данных ремонтных материалов.

Если в итоге у судьи сложится мнение, что жена брала деньги мужа и на них же произвела покупку нескольких условных вещей для улучшения квартиры, суд может вынести решение об исключении жены из состава дольщиков при делении квартиры после развода, а недвижимый объект признать личной собственностью мужа.

Если решение было принято именно в таком ключе, то жена вправе требовать уже не долю в квартире, а равноценное разделение средств, потраченных совместно на улучшение квартиры.

Еще одним способом для доказательства причастности жены к квартире мужа и предъявлению прав на часть недвижимости при делении после развода, является прописка на жилой площади мужа по его согласию.

По закону тот, кто купил квартиру в личное пользование, является уникальным собственником, имеющим право распоряжаться квартирой, он всегда является главным квартиросъемщиком по документам. Прописанные в квартире другие члены семьи имеют право пользоваться удобствами и проживать в квартире, о распоряжении речь не идет.

Поэтому жена при получении прописки в квартире мужа, находящейся в его личной собственности, лишь имеет право проживать там до завершения процедуры развода, после получения свидетельства о расторжении брака она обязана покинуть помещение. Выписать жену после развода из квартиры муж имеет право принудительно по решению суда.

Если в квартире мужчины прописаны несовершеннолетние дети, то все равно статус его и его квартиры не меняется, а за детьми сохраняется их право распоряжаться и проживать на жилой площади отца, без права распоряжаться ей.

В случае с ипотечным кредитом мнение суда однозначно. Если муж приобрел квартиру до брака в ипотеку, а в период брака выплачивал с использованием семейного бюджета (а отсутствие этого факта на практике не доказать), квартира будет признана общей и имущество в ней совместно нажитым за период нахождения в браке.

Если муж будет претендовать на право оставить за собой личную собственность, он обязан будет компенсировать выплаты по ипотеке супруге, в случае невозможности произвести выплату, статус квартиры из личного имущества окончательно перейдет в общую собственность.

Если между супругами не заключен брачный договор, то решение всех подобных ситуаций будет полностью зависеть от мнения и

позиции конкретного судьи, который будет вести дело. Решения, которые может принять суд, не предугадать, поэтому необходимо заранее настоять на заключении брачного контракта между супругами, чтобы взаимные вопросы, споры и претензии, которые могут появиться на протяжении долгих лет в браке, не омрачали чувства супругов.

Брачный контракт предполагает заключение документа, в котором будут прописаны полностью все имущественные права каждого супруга, описана процедура раздела собственности в случае развода, детально учтено имущество, какое будет какому из супругов распределено по итогам раздела собственности.

Этот договор поможет избежать судебных разбирательств, за которые придется платить государственные пошлины, так как судебного раздела собственности не потребуется в случае развода, все имущество уже добровольно поделено на условиях, которые одобрили оба супруга.

Очень важно заключить брачный контракт по всем правилам, внести в нотариальный реестр, завизировать подписью нотариуса, а затем просто в течение супружеской жизни вносить изменения, касательно совместно нажитой собственности и ее распределения по согласию сторон.

Если решение оформить брачный контракт принято мужем и женой, то у такой семьи появляется шанс дольше оставаться в статусе супругов, не доводя квартирный вопрос до уровня критического, после чего остается только один выход – судебное разделение имущества и вражда супругов.