

Как делится квартира при разводе по закону РФ?



В браке семья живет определенным укладом быта, супруги планируют будущее для себя и своих детей, но никогда не задумываются о том, что может быть при разводе, от которого никто не застрахован. Многие не хотят даже думать о возможности развода на пике счастливой жизни, но с точки зрения юриста, для комфортной жизни не всегда нужно основывать решения на эмоциях, необходимо просчитать и предусмотреть все, что только получится.

Пиком нервного напряжения при разводе становится вопрос раздела квартиры, который многих доводит до состояния истерики. Чтобы детально разобраться в процедуре раздела недвижимого имущества, нажитого совместно, после развода, необходимо детально изучить весь материал.

Как делится квартира при разводе, если она в ипотеке

Заклучая договор ипотечного кредитования в банке или иной кредитной организации, граждане, состоящие в браке, получают полную информацию о своих правах и обязанностях по отношению к заключаемому договору.

Квартира, приобретенная в ипотеку, считается совместно нажитым имуществом, муж и жена имеют равные права по отношению к этому виду собственности, кроме этого, каждый из них обязан выполнять такие же равные обязательства, взятые на себя при оформлении собственности в ипотеку.

Логично, что в случае развода права супругов никуда не деваются, и каждый будет иметь равную долю собственности, куда

включается и ипотечная квартира, приобретаемую совместно с обязанностями, тоже разделенными равнозначно между супругами.

Законодательно такое право у супругов закреплено в следующих нормативно-правовых документах:

- статья 34 Семейного кодекса Российской Федерации;
- статья 256 Гражданского кодекса России;
- статья 39 СК РФ;
- статья 391 ГК РФ.

Подробным образом изучив законы, становится понятно, что права супругов гарантированы им, а вот обязанности бывших мужа и жены распределяются между ними поровну, а контролирует процесс третье лицо – кредитор. В роли кредитора по ипотеке чаще всего выступает банк.

Чтобы переложить обязанности по исполнению условий ипотечного кредитования с одного на другого супруга на законных основаниях, сначала нужно убедить в этом кредитора, а не суд. Так как без разрешения переоформить сделку по ипотечной недвижимости между супругами от банка, даже банк не вправе изменить решение кредитующей организации.

Существует достаточно вариантов в правовом поле решить вопрос о разделе ипотечной собственности между супругами после развода:

- Продать квартиру, приобретенную путем оформления ипотечного кредита в банке, затем вернуть долг банку, выплатить штрафные санкции, в случае досрочного гашения многолетней ипотеки, рассчитать долю каждого супруга и выплатить сумму, исходя из остатка после продажи и уплаты всех долгов. Казалось бы, что может быть проще? Но всплывают совершенно неожиданно причины, по которым данный способ раздела ипотеки в большинстве случаев не решается. Банк всегда превыше всего ставит собственные интересы, особенно в финансовом плане. Зачем кредитной организации разрешать досрочное погашение выгодного для

банка многолетнего кредита, лишаться возможности заработать на переплате по ипотечным процентам, получить шанс на приобретение дешевого жилья, если у заемщика не получится справиться с графиком платежей. Естественно, что практически на все подобные запросы от разводящихся супругов банк отвечает отказом. Если супруги попытаются через суд найти правду и потребовать от банка разрешение на досрочное гашение ипотеки, кредитная организация в крайне короткий срок потребует большое количество справок и подтверждающих документов от супругов об их уровне платежеспособности; затем также быстро усомнится в их платежеспособности и, уже навсегда для этой семейной пары, вынесет решение отказать в возможности досрочного погашения ипотеки. Если вдруг по какой-то невероятной случайности банк даст разрешение супругам на продажу квартиры в ипотеке, существует новая опасность не осуществить задуманное. Квартиру продавать будут оба супруга, значит, и показывать ее потенциальным покупателям придется вместе или по договоренности. Отношения супругов в браке обычно далеки от категории «нормальных», поэтому психологический фон от взаимного напряжения супругов в разводе будет влиять на покупателя, да и найти человека, готового купить квартиру, находящуюся в залоге у банка, и которую пытаются разделить люди, находящиеся в бракоразводном процессе, очень сложно;

- Можно распределить платежи между супругами после развода на равные части, которые каждый супруг будет платить самостоятельно в банк. Для этого необходимо заключить добровольное согласие супругов на совместное погашение ипотечной задолженности, которое придется исполнять в течение нескольких лет, при этом квартиру нельзя будет продать или разменять, а супругам в разводе придется жить на одной жилой площади. Для многих это станет невозможным, и начнутся различные провокации, вплоть до саботирования выплат в банк. А это, в свою очередь,

приведет к решению банка о принудительной продаже квартиры, из вырученных средств банк заберет сумму, достаточную для покрытия основного долга по кредиту, процентов и штрафа за вынужденное досрочное гашение. Всю оставшуюся наличность супруги поделят между собой по закону, но сумма там будет мизерная. Если один из супругов преследует цель оставить квартиру в личной собственности, тогда можно использовать такой способ разделения недвижимости после брака в свою пользу. Можно провоцировать супруга, проживающего после развода рядом, создавая невыносимые условия быта, но все в рамках закона. Супруг сам откажется платить за ипотеку в таких условиях, и другой супруг сможет потребовать переоформление договора ипотеки на него с условием, что станет оплачивать обе части ипотечного долга банку. Банк проведет проверку финансовых возможностей заявителя и может разрешить такой маневр. При правильной реализации задуманного у одного супруга останется квартира и обязанность выплачивать долг за нее в полной мере, другой же супруг снимет с себя бремя долговых выплат за кредит, но и прав на квартиру у него больше не будет;

- Добровольная уступка своей доли в жилом помещении и снятие с себя ответственности по выплате ипотеки в пользу другого супруга. Тот, в чью пользу проведен отказ от доли в собственности, может спокойно оплачивать в банк сумму ежемесячного платежа до момента закрытия долга путем его полного погашения;
- Иногда применяют сложную схему раздела ипотечной квартиры после развода между супругами. Супруги оформляют кредит каждый сам на себя на суммы, равные их частям в долге перед кредитором в том же банке, где оформляли ипотеку, совместно вносят полную сумму долга по ипотечному договору, после чего продолжают выполнять личные обязательства уже по собственным кредитам.

Квартира, которая таким образом выводится из ограничений на

распоряжение, выставляется в свободную продажу, средства после реализации помещения делятся по закону между супругами.

Все перечисленные варианты применяются довольно часто, чтобы провести разделение собственности хоть каким-то путем. Но встречаются семьи, в которых бывшие муж и жена абсолютно спокойно принимают решение о выплате ипотеки в общем порядке, не проводя запросов в банк и не запрашивая никаких изменений в выплатах.

Если супругам есть где жить, кроме этой ипотечной квартиры, то они разъезжаются, если жилья больше нет, то стараются уживаться друг с другом на одной жилой площади. Это тяжело эмоционально, но менее проблематично в плане юридических действий и ответственности.

Рождение ребенка в браке является счастьем для большинства родителей. Однако в процессе раздела недвижимости после развода чувства многих родителей по какой-то причине гаснут, а на первый план выходит желание с помощью ребенка отсудить большую долю собственности. Законодательство РФ направлено на соблюдение прав ребенка в приоритете над другими членами семьи.

При разделе имущества детей не оставят без доли собственности, не создадут условий, непригодных для жилья, если деление собственности будет проходить законно. А вот родитель, с которым остается долее жить несовершеннолетний малыш, получает право на требование большей доли в совместной собственности, так как для ребенка будет принадлежать ему.

После раздела собственности с участием детей для контроля над соблюдением условий проживания детей подключаются органы опеки и попечительства. Сотрудники этих органов периодически будут проверять условия проживания, кормления и развития, созданные родителем для ребенка.

При необходимости будут выступать в роли истца, требуя увеличить долю детей или супруга с детьми от общей

собственности, если это необходимо для улучшения условий жилья ребенка.

Родитель, оставшийся с детьми после развода, не вправе продавать квартиру, где прописан или проживает несовершеннолетний при условии, что у ребенка больше нет жилого помещения, в котором он может комфортно проживать.

Закон допускает лишь обмен текущей жилой площади на более комфортабельную или большую по объему квартиру, где несовершеннолетний будет развиваться активнее. Такие сделки всегда курируют надзорные органы опеки и попечительства.

Отдельным пунктом стоит рассмотреть вопрос деления квартиры в ипотеке, если в семье во время брака родились двое детей. В любом случае наличие детей является законным основанием отступить от принципа равноценного деления долей при разводе.

Но станет ли суд принимать решение в пользу родителя, с которым остаются проживать оба ребенка, чтобы его доля в общем имуществе была увеличена? Да совершенно не факт!

Суд может принимать решения на основании общих правил деления собственности после развода, а это значит, что дети не являются субъектами собственности, пока находятся в возрасте несовершеннолетия, а значит, деление собственности будут проводиться между родителями в равной степени.

Идеальным вариантом в таком случае бывает распределение детей по одному на родителя, тогда решение суда будет однозначным.

Если же суд решает делить ипотечную квартиру поровну между супругом без детей и другим супругом с двумя детьми, а также требовать разделения долговых обязательств по выплате ипотеки поровну.

В этом случае за родителем с детьми остается право подать встречный иск в суд, где подробно необходимо обосновать, почему необходимо отступить от принципа равноценного деления

собственности и предоставить родителю с детьми большую долю в имуществе, при этом оставить за собой обязанность по выплате половину стоимости ипотечных взносов и других расходов.

В таких спорах позиция опекунов и попечительского совета, отстаивающих права детей, может сильно повлиять на решение судьи. Исходя из принципа индивидуальности принимаемого решения, судья может на свое усмотрение произвести раздел общей собственности супругов, включая квартиру, учитывая все предоставленные факты и доводы в пользу увеличения доли собственности стороне с детьми.

Нужно четко понимать, что отойти от принципа равного деления собственности и в одностороннем порядке увеличить долю одного супруга, пусть и обоснованно, при этом уменьшить долю другого, не является обязанностью судьи, это право суда.

Вопрос интересный и встречается в правовой практике часто.

Для получения исчерпывающего ответа нужно ознакомиться со ст. 36 Семейного кодекса Российской Федерации, где перечислено имущество, являющееся личной собственностью жены:

- собственность, приобретенная женщиной до брака;
- любые подарки родителей, других третьих лиц, подарки мужа, детей, совершенные в пользу жены во время брака;
- предметы и объекты собственности, которые достаются жене по наследственному праву или по завещанию;

Любые другие вещи могут быть оспорены как личные и выведены в сферу совместно нажитых вещей во время семейной жизни, после чего они могут быть поделены при разводе. Если квартира оформлена в ипотеку на жену, а платежи помогает осуществлять третье лицо, то право собственности остается у жены.

Как делится квартира при разводе,

если собственник муж

Нужно разобраться, что конкретно может являться личной собственностью мужа, является ли ипотека, оформленная на мужчину в семье его лично собственностью:

- Приобретенная в собственность жилая площадь мужем до заключения официального брака является его личной собственностью;
- Если квартира получена в наследство и оформлена на мужа, платежи по ипотеке как долговое обязательство тоже унаследованы мужем. А вот квартира, приобретенная в период брака и номинально оформленная на мужа, не будет считаться его личной собственностью;
- Если квартира приватизирована на мужа, а жена не прописана в этой жилой площади или была прописана после приватизации.

Все эти ситуации рассматриваются юристами без учета прописанных несовершеннолетних детей на личной жилплощади, так как обременение квартиры малышами всегда усложняет дело.

Как делится квартира при разводе, если собственник муж и есть ребенок

Если квартира приобреталась мужем до вступления в брак или была приватизирована до вступления в брак, или до момента прописывания в нее жены, то при разводе квартира остается в собственности мужа, ребенок всегда будет иметь право на долю в собственности родителя.

Если квартира взята в ипотеку до вступления мужем в брак, а платежи вносились в равной степени с женой, то при разводе жена должна будет доказать совершение таких платежей, в случае успеха сможет претендовать на получение компенсации в размере понесенных затрат.

Если квартира оформлена на мужа, но оформлялась в ипотеку во время пребывания в законном браке, то собственник признается номинальным и квартира подлежит разделу между супругами по закону.

В любом случае кто бы в итоге ни был признан собственником жилья, в чью пользу определяется право личного имущества на собственность, в каждой подобной ситуации деления недвижимого имущества участвуют дети, если они есть у семейной пары.

Наличие детей может сильно повлиять на решение суда, особенно это связано с ситуациями, когда при разделе личного имущества мужа, жена остается без права на собственность, ребенок признается законным и за ним закрепляется доля собственности, но по определенным обстоятельствам остается жить с матерью, которая фактически лишается жилья.

В таких сложных моментах суд может пойти на противоречащее общей норме закона решение о присвоении жене права пользоваться собственностью мужа в целях обеспечения условий проживания детям, но без права распоряжаться квартирой.

Существенный момент, на который стоит обратить внимание, в особенностях деления жилья, где собственниками являются муж и его ребенок. Если квартира была приобретена в браке, то разделу совместно нажитого имущества подлежит только доля родителя, без ущемления доли ребенка.

Если же ребенок не оформлен в качестве собственника в квартире, взятой в ипотеку, то участие в разделе собственности после брака принимать не имеет права, так как не обладает правом собственности на доли родителей.

Как делится квартира при разводе, купленная на материнский капитал

В случае приобретения ипотеки с применением денежных средств, списанных со счета материнского капитала, все становится

предельно понятно по отношению к детям в разделе имущества. Дети автоматически получают доли в собственности, соответственно сумме материнского капитала, которая была применена для оплаты ипотечных расходов.

При этом применяя целевые денежные средства, оформление недвижимости становится нормативным, с соблюдением обязательных пунктов:

- доли супругов равны в составе ипотечной квартиры;
- оба родителя из своих долей выделяют долю на ребенка строго на свое усмотрение, без регулирования нормами права;

При разводе разделение квартиры, оформленной в ипотеку с применением материнского капитала, происходит согласно долям, которые были определены и зафиксированы в момент заключения договора ипотечного кредитования.

Ипотечные долги супруги разделяют на двоих, так как дети не являются участниками сделки, несущими материальную ответственность.

При разделе квартиры в ипотеке, если был использован материнский капитал, будет выделено несколько долей:

- доля матери;
- доля отца;
- доля ребенка, переданная ему матерью из ее части;
- доля ребенка, полученная от отца, выделенная из его части.

Как делится квартира при разводе в ипотеке, если есть ребенок

В случае отсутствия у супругов брачного контракта или добровольного договора, регулирующего порядок проведения раздела имущества после развода с учетом рождения одного или

нескольких детей, решать вопрос придется только в судебном порядке.

Осуществляя развод в судебном порядке нужно понимать, что суд будет стремиться принять такое решение, которое позволит не ущемить в правах каждую сторону, однако, при появлении в деле информации о наличии в семье несовершеннолетних детей, возникает особый порядок раздела собственности:

- Суд обязан учесть интерес и права несовершеннолетних детей при разделе всего имущества супругов, особо регулируется деление ипотечной квартиры. Так как довольно часто супругу с ребенком могут по суду определить на треть больше долю, чем другому супругу;
- Супруги обязаны соблюдать обязательства по выплате платежей по ипотеке, проживание несовершеннолетнего в ипотечной квартире никоим образом не может представляться, как повод не платить по долгам. Если просрочка по платежам превышает допустимый банком предел, то суд выносит решение о необходимости выписать ребенка из ипотечной квартиры и продать ее в счет уплаты долгов родителей.

Порядок проведения раздела собственности всегда основан на нормах права, практически всегда одинаков для всех видов собственности, включая ипотечную собственность.

Однако основные сложности возникают после развода, когда речь идет о разделе квартир в ипотеке, особенно если там прописаны несовершеннолетние дети. Такие ситуации решаются в суде и к ним привлекаются органы опеки и попечительства.