

Раздел приватизированной квартиры при разводе супругов



Очень многие семьи, собрав необходимый пакет документов, приватизировали свою жилплощадь, то есть стали полноправными собственниками жилья. Казалось бы, что сложного в разделе этого имущества? Однако при разделе недвижимости может встретиться масса подводных камней, которые необходимо знать и успешно обходить.

Как разделить приватизированную квартиру при разводе

Самый простой вариант раздела подобной квартиры в том случае, когда, приватизируя жилье, супруги, являясь нанимателями и обладая правом на ее приватизацию, в тот момент поделили его между собой на доли. Это дало право каждому из них быть собственником причитающейся части, то есть при разводе необходимости делить жилье нет.

В случае проведения приватизации без раздела долей между супругами, ее будут делить меж ними, руководствуясь общими основаниями, когда будет устанавливаться доля каждого супруга в квартире и производиться раздел пропорционально причитающимся долям. В случае участия в приватизации других членов семьи, причитающиеся им доли на супругов не распространяются.

В случае участия судебных инстанций в разделе приватизированного жилья, велика вероятность изменения размеров долей, причитающихся каждому из супругов.

Суд вправе увеличить или уменьшить за счет другого долю одного из супругов исходя из следующих оснований:

- инвалидность одного из супругов;
- наличие совместно проживающих несовершеннолетних детей;
- наличие проживающего с одним из членов семьи ребенка-инвалида;
- наличие у жены беременности или ее временная нетрудоспособность в связи с уходом за ребенком;
- отсутствие по уважительным причинам доходов у одного из супругов.

Согласно действующему законодательству, раздел квартиры производится в зависимости от периода и способа возникновения у сторон права собственности на нее.

Долевая

В этом случае имеет место практически готовый раздел, который был проведен при приватизации жилья. В случае оформления квартиры в период нахождения супругов в официальном браке на основе договора найма каждый из них фактически имеет ее часть – равную долю. То есть делить супругам, в случае возникновения такой необходимости, уже нечего. Каждый остается со своей долей.

Совместная

Для этого варианта имеется несколько способов раздела жилья:

- Раздел при достижении взаимного согласия. Соглашение, оформляется до момента подачи заявления на развод письменно с последующим желательным нотариальным заверением, на тот случай, если в суде одна из сторон пойдет на попятную;
- Раздел на основании брачного договора. Наиболее удобный и простой способ разрешения споров относительно имущества. В брачном договоре распределены доли жилья, причитающиеся каждому супругу при расторжении брака. В этом случае размеры долей могут быть такими, какими они были оговорены при подписании договора;
- Раздел в судебном порядке. Проводится в случае, если

прийти к соглашению в вопросе раздела имущества супругам не удастся. При разделе в суде приватизированного жилья имеются некоторые важные нюансы. Раздел его производится только тогда, когда сроки проведения приватизации жилого помещения укладываются в период нахождения сторон конфликта в официальном браке, или тогда, когда одна из сторон предъявляет свои права на часть имущества, принадлежащего другой стороне конфликта.

Есть альтернативный судебному способ перевода приватизированного жилья в долевую собственность. Для этого нужно с помощью нотариуса составить необходимое соглашение и внести изменения в Росреестр. Кстати, и при этом способе не обязательно делить квартиру на равные части.

Но вот если консенсус между супругами в этом вопросе не достигнут, добро пожаловать в суд. Наиболее часто встречающаяся в суде ситуация, когда один из разводящихся имеет право на большую долю, а второй этому противится.

Обычно подает исковое заявление сторона, уверенная в ущемлении своих прав.

К иску прикладываются следующие документы:

- копии свидетельств о браке или разводе;
- копии свидетельств о рождении детей;
- документы на квартиру;
- копии и оригиналы паспортов;
- другие подтверждающие свое право на дополнительные метры документы.

В результате проведенных разбирательств, судом могут приниматься следующие решения:

- Предоставление доли жилья второму супругу;
- Разделение квартиры, которая совместно приватизировалась, на разные доли;
- Предоставление права одному из супругов права на

проживание в квартире, которая принадлежит второму супругу, без предоставления доли или права проживания на ограниченное время.

Нередки случаи, когда суд обязывает ответчика приобрести для второй стороны жилую площадь. Подобное происходит в том случае, когда, например, собственник квартиры муж, и он обязан содержать супругу и детей.

В случае приватизации жилья до момента бракосочетания одним супругом, произвести раздел ее вторым супругом не получится. Эта квартира является личной собственностью стороны, приватизировавшей ее.

Суд может только дать право проживания второму супругу в этой квартире на какой-то срок, до поиска нового места жительства, но только в том случае, если у него нет другого жилья, и он имеет официальную регистрацию в этой квартире.

Одним из решающих факторов, влияющих на принятие решения судом, является наличие у разводящихся супругов общих детей. В случае, если приватизация происходила в период действующего брака, но участвовал в ней только один из супругов, а остальные по тем или иным причинам отказались от нее в пользу этого супруга, то эта недвижимость так же считается его личной собственностью.

В случае развода, ни второй супруг, ни дети не имеют на эту квартиру права. В этом случае, они смогут неограниченное время проживать в ней, не являясь при этом собственниками. То есть у них останется лишь жилье, которым они не могут распоряжаться. Хотя и владелец квартиры не сможет ее продать без согласия проживающих в ней лиц.

Право на имущество, участвующее в разделе, у ребенка появляется только тогда, когда он принимает участие в приватизации. В этом случае, он имеет долю, на которую никто не имеет прав, даже родители. Если суд в случае развода оставляет ребенка с кем-то из супругов, то на этого супруга

ложится ответственность по сохранению этого имущества до момента, когда ребенок достигнет совершеннолетнего возраста.

В том случае, если при приватизации квартиру оформили на ребенка, то при разделе недвижимости, права на это жилье лишается и мать, и отец. Родители собственника жилья могут сколь угодно долго жить в этой квартире, но делить ее вообще не имеют права. Что-то сделать с квартирой, продать ее, как-то иначе распорядиться ею, сможет лишь их ребенок, достигнув совершеннолетнего возраста.

В приватизированной на мужа жилой площади, мать с ребенком, оставленным ей судом после развода, может проживать до достижения ребенком совершеннолетнего возраста, не боясь выселения со стороны бывшего мужа, даже, если у того нет другого жилья.

Однако, после достижения 18-летия ребенка, владелец квартиры в одностороннем порядке может выписать всех и выселить из личной собственности.

Принятие решения об увеличении доли супруга, с которым будут жить дети, ложится полностью на плечи судьи, который проводит раздел имущества. В случае наличия определенных условий, он имеет право несколько увеличить площадь совместной собственности, выделяемую одной из сторон.