

# Раздел квартиры при разводе



**Иван Клок,**  
юрисконсульт юридической компании  
«Шмаров и Партнеры»

**В** ситуации, когда при разводе один из супругов (или каждый из них) ставит вопрос о разделе квартиры как объекта собственности, стороны могут пойти двумя путями: неконфликтным и конфликтным.

Неконфликтный путь предполагает подписание договора о разделе имущества в натуре, т. е. кому какая комната и какой режим использования кухни, туалета и т. д. Предметом договора может быть либо переход права собственности на квартиру к одному из супругов в обмен на денежную компенсацию от другого, либо перераспределение долей каждого из супругов в собственности на квартиру. Такой договор подлежит нотариальному удостоверению. Конфликтный путь предполагает рассмотрение этих же вопросов в суде в случае, если супруги не сумеют договориться.

Кроме вышеизложенного супруги могут не ставить вопрос о разделе квартиры как объекта собственности, а договориться о порядке использования квартиры. Порядок использования квартиры также можно установить как путем подписания договора с его последующим нотариальным удостоверением, так и путем обращения в суд с соответствующим иском заявлением.

## РАЗДЕЛ КВАРТИРЫ, ПРИОБРЕТЕННОЙ В БРАКЕ (ПРАВА СУПРУГОВ)

Прежде всего, каждый из супругов имеет право обратиться в суд с иском о разделе имущества или с иском об установлении порядка пользования квартирой.

Имущество (квартира), приобретенное в браке, принадлежит супругам на праве общей совместной собственности, и права супругов на это (имущество) равны, независимо от того, имел ли один из супругов или не имел по уважительной причине (обучение, ведение домашнего хозяйства, уход за детьми, болезнь и т. п.) самостоятельный заработок (доход). Супруги имеют равные права владения, пользования и распоряжения имуществом, которое принадлежит им на праве общей совместной собственности, если иное не установлено договоренностью между ними или брачным договором.

При разрешении спора о разделе имущества суд может отступить от принципа равенства долей супругов при наличии обстоятельств, которые имеют существенное значение, в частности, если один из них не заботился о материальном обеспечении семьи, скрыл, уничтожил или повредил общее имущество, расходовал его во вред интересам семьи.

Также суд принимает во внимание следующее обстоятельство: с кем из супругов после развода остаются жить их совместные дети.

## РАЗДЕЛ КВАРТИРЫ ПРИ РАСТОРЖЕНИИ ГРАЖДАНСКОГО БРАКА

Имущество (квартира), приобретенное одним из супругов до брака, либо до того, как мужчина и женщина фактически создали семью (т. н. гражданский брак), равно как квартира, полученная одним из супругов в дар, либо квартира, унаследованная одним из супругов, является личной частной собственностью одного из супругов и исключается из состава имущества, подлежащего разделу. Право супругов на это имущество является нерушимым, и каждый супруг владеет, пользуется и распоряжается им самостоятельно, не требуется согласия другого супруга на отчуждение личного имущества (продажа, дарение) и совершение других актов распоряжения личным имуществом (в данном случае квартирой).

Но если стоимость квартиры, которая была собственностью одного из супругов, за время брака существенно увеличилась в своей ценности в результате трудовых или денежных затрат второго из супругов или их обоих, оно может быть признано судом общей совместной собственностью супругов. Например, если за счет второго супруга — несобственника квартиры был сделан ремонт в квартире, или если этот второй супруг выплачивал кредит за квартиру, приобретенную первым супругом до брака.

Если женщина и мужчина проживают одной семьей, ведут совместное хозяйство, но не находятся в браке между собой или в любом другом браке, имущество (квартира), приобретенное ими за время совместного проживания, принадлежит им на праве общей совместной собственности, если другое не установлено письменным договором между ними. В случае прекращения фактических семейных отношений и раздела имущества между мужчиной и женщиной, которые проживали одной семьей, но не регистрировали брак между собой (и каждый из них не состоял в любом другом браке), это имущество делится между бывшими членами семьи на основании тех же норм, что и при разделе имущества бывших супругов.

## ПРАВО РЕБЕНКА НА ДОЛЮ В КВАРТИРЕ ПРИ РАЗВОДЕ РОДИТЕЛЕЙ

При разводе родителей ребенок, являющийся совладельцем квартиры, остается совладельцем квартиры в той же части, что и до расторжения брака. Собственность ребенка не является предметом спора при разделе имущества между бывшими супругами. Кроме того, отчуждение квартиры или ее части, находящейся в собственности ребенка, возможно только после получения соответствующего разрешения от органа опеки и попечительства.