

Как не остаться обезДОленным (способы раздела квартиры, купленной в браке).

Многие граждане полагают, что вправе при разводе получить часть жилого помещения лишь на том основании, что они прописаны в данной квартире. Тем не менее, приватизация, как и наследование, и дарение, считается безвозмездной сделкой. Поэтому при осуществлении приватизации жилья лишь на одного из супругов квартира становится, согласно семейному законодательству, его личной собственностью, полученной на безвозмездном основании. В результате такая квартира не подлежит никакому разделу при разводе с супругом, не считающимся собственником приватизированного жилья.

Если квартира была приобретена в браке, она принадлежит супругам на правах совместной собственности, независимо от того, за чьи деньги была куплена, и на чье имя была оформлена, если брачным договором не установлено иное.

Общее имущество супругов, в том числе квартира, может быть разделено по соглашению супругов, либо при наличии спора в судебном порядке. При этом доли супругов в общем имуществе признаются равными, если иное не предусмотрено договором между ними.

Раздел общего имущества по соглашению супругов

Соглашение супругов о разделе имущества, в том числе квартиры, должно быть нотариально удостоверено.

В соглашении о разделе совместно нажитого имущества указывается, какое имущество переходит в собственность каждого из супругов, а также кто из супругов несет расходы, связанные с заключением данного соглашения и его регистрацией и т.п. В отношении квартиры в соглашении указывается размер доли каждого из супругов в праве собственности на нее, а также порядок регистрации изменений размера долей супругов.

Если квартира приобретена с использованием заемных средств (ипотечного кредита) и на момент раздела имущества кредит полностью

не погашен, может потребоваться разделение долговых обязательств перед банком по погашению этого кредита. При этом супруги не вправе своим соглашением изменить порядок погашения кредита. Для этого им потребуется согласие банка-кредитора.

После согласования с банком порядка погашения кредита и заключения соглашения о разделе имущества нужно зарегистрировать в территориальном органе Росреестра права на определенные в соглашении доли. Кроме того, если квартира находится в залоге, может потребоваться внесение изменений в закладную на квартиру.

Раздел общего имущества в судебном порядке

В случае спора раздел общего имущества супругов, а также определение долей супругов в этом имуществе производятся в судебном порядке.

При подаче иска о разделе квартиры, приобретенной за счет кредитных средств и находящейся в залоге у кредитной организации, нужно привлечь к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, банк, выдавший кредит и являющийся залогодержателем квартиры.

Иск о разделе имущества может быть заявлен супругами как одновременно с требованием о разводе, так и отдельно.

После вступления в законную силу решения суда о разделе квартиры необходимо произвести государственную регистрацию произошедших изменений, представив в территориальный орган Росреестра заверенную судом копию решения суда с отметкой о вступлении в силу.

Выдел доли в натуре

Если квартира находится в долевой собственности супругов, каждый из них вправе выделить в натуре свою долю из общего имущества, кроме случаев, когда выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу.

Выдел доли в натуре может быть произведен как по соглашению супругов, так и, при недостижении соглашения, в судебном порядке.

Обратите внимание!

При разделе общего имущества, в том числе квартиры, у супругов, получивших в единоличную собственность часть имущества, которым они владели ранее, экономической выгоды и облагаемого НДФЛ дохода не возникает. Если имущество разделено на основании соглашения супругов и один из супругов получил имущество, стоимость которого

меньше причитающейся ему доли, выплачиваемая ему денежная компенсация облагается НДФЛ. При разделе имущества на основании решения суда с суммы денежной компенсации НДФЛ не уплачивается.

филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по УФО