

РАЗДЕЛ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОВМЕСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ СУПРУГОВ

Раздел недвижимого имущества, находящегося в совместной собственности супругов, может быть произведен как в период брака, так и после его расторжения по соглашению между супругами или в судебном порядке (пункты 1,2,3 статьи 38 Семейного кодекса РФ – далее СК РФ).

Раздел недвижимого имущества по соглашению супругов

В случае, если у супругов отсутствует спор и они готовы урегулировать вопросы с имуществом самостоятельно, то для этого следует заключить соглашение.

Соглашением можно установить порядок раздела недвижимого имущества, например: 1) определить доли каждого из супругов в общем имуществе; 2) определить конкретное имущество, которое передается в собственность каждого из супругов; 3) определить доли каждого из супругов в праве на общее имущество и выделить их в натуре (с образованием отдельных объектов недвижимости).

В случае раздела недвижимого имущества в натуре следует учитывать, что образуемые объекты недвижимости должны соответствовать установленным требованиям: должна иметься возможность эксплуатировать помещения (части здания) независимо друг от друга (они должны иметь отдельные входы и собственные коммуникации, соответствовать техническим и санитарно-гигиеническим требованиям), для чего может потребоваться их перепланировка (реконструкция).

В случае раздела земельного участка (либо выдела), вновь образованные участки должны соответствовать установленным требованиям о предельных минимальных размерах.

При определении долей в жилом помещении следует учесть, что площадь жилого помещения, приходящаяся на долю каждого из собственников и определяемая пропорционально размеру доли каждого из них, не должна составлять менее 6 кв. м общей площади жилого помещения на каждого собственника. Соглашение, заключенное с нарушением этих правил, является ничтожным (часть 1.1 статьи 30 Жилищного кодекса РФ).

Обязательным условием при заключении соглашения о разделе общего имущества супругов является его нотариальное удостоверение, так же как об определении долей супругов в общей собственности (п.2 ст. 38 СК РФ).

Раздел недвижимого имущества в судебном порядке

В случае спора между супругами раздел общего имущества, а также определение долей супругов в этом имуществе производится в судебном порядке (п.3 ст. 38 СК РФ, п.3 ст.252 и п.3 ст.254 ГК РФ).

По общему правилу при разделе недвижимого имущества доли

супругов признаются равными (п.1ст.39 СК РФ). Однако, суд вправе отступить от начала равенства долей супругов в их общем имуществе, например, исходя из интересов несовершеннолетних детей либо исходя из интереса одного из супругов (в случаях, если другой супруг не получал доходов по неуважительным причинам либо совершил действия, которые привели к уменьшению общего имущества супругов).

Результатом разрешения спора между супругами будет вынесенное судом решение. Решение суда вступает в законную силу по истечении срока на апелляционное обжалование, если оно не было обжаловано. Срок апелляционного обжалования составляет один месяц со дня принятия решения суда в окончательной форме. В случае подачи апелляционной жалобы решение вступает в законную силу после рассмотрения судом этой жалобы, если обжалуемое решение суда не отменено. Если решение суда первой инстанции отменено или изменено и принято новое решение, оно вступает в законную силу немедленно (ч.1 ст. 209 и ч.2 ст.321 ГПК РФ).

Регистрация прав на недвижимое имущество

Заключенное соглашение либо вступившее в силу решение суда являются основанием для государственной регистрации права собственности (общей долевой собственности) на недвижимое имущество (п.2 ч.2 ст. 14 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» далее – Закон).

Для регистрации права собственности (общей долевой собственности) супругам необходимо будет обратиться в Росреестр. Заявление и необходимые для регистрации документы можно подать через МФЦ или с помощью электронного сервиса через сайт Росреестра.

По результатам рассмотрения представленных документов в Единый реестр недвижимости будут внесены записи о праве собственности каждого из супругов на конкретный объект недвижимости либо о доле в праве в общем имуществе. Проведенная государственная регистрация удостоверяется Выпиской из ЕГРН (ст.28 Закона).