

Ни для кого не секрет, что наиболее болезненным при расторжении брака является вопрос раздела объекта недвижимости, а точнее, жилой площади (квартиры, жилого дома) между бывшими супругами.

В данной статье речь пойдет о механизме раздела квартиры, жилого дома, которые были нажиты в период брака, являются согласно ст. 60 Семейного кодекса Украины общей совместной собственностью супругов и подлежат дальнейшему разделу.

Следует сразу же оговориться, что согласно ст. 69 Семейного кодекса Украины — муж и жена имеют право на раздел имущества независимо от расторжения брака. Кроме того, согласно ст. 68 Семейного кодекса Украины – расторжение брака не прекращает право общей совместной собственности на имущество, приобретенное в период брака. Распоряжение таким имуществом после расторжения брака происходит по взаимному согласию, согласно нормам Гражданского кодекса Украины.

Раздел недвижимого имущества может происходить как в добровольном порядке путем заключения между супругами договора о разделе имущества в письменной нотариальной форме, так и, при наличии спора между супругами относительно имущества, в судебном порядке.

Таким образом, для того, чтобы разделить квартиру, жилой дом необходимо совершить ряд активных действий, как то: удостоверить у нотариуса договор о разделе имущества либо же обратиться в суд с исковым заявлением о разделе имущества. В рамках данной статьи мы не будем концентрировать внимание на процедурных вопросах раздела имущества (подробности искового производства, поход к нотариусу), а обратимся к нормам, которые регламентируют такой раздел. Ведь при разделе недвижимого имущества (жилого дома, квартиры) следует руководствоваться не только нормами Семейного кодекса Украины, но и соответствующими нормами Гражданского кодекса Украины, которые регламентируют вопросы общей совместной собственности и ее раздела.

Так, в соответствии со ст. 372 Гражданского кодекса Украины – имущество, которое находится в общей совместной собственности, может быть разделено между сосособственниками по их договоренности. В случае раздела имущества, которое

находится в общей совместной собственности, считается, что доли собственников в праве общей совместной собственности являются равными, если иное не установлено договоренностью между ними либо законом.

Более детально вопрос раздела имущества между супругами регламентируется в ст. 71 Семейного кодекса Украины. Поскольку, имущество, которое является объектом права общей совместной собственности, в том числе, жилой дом, квартира, делится между супругами в натуре, то одному из супругов только по его согласию возможно предоставить денежную компенсацию вместо его доли в праве общей совместной собственности на жилой дом, квартиру, кроме случаев, предусмотренных Гражданским кодексом Украины.

Такие случаи имеют место тогда, когда раздел жилого дома, квартиры невозможно произвести в натуре. Возможность/невозможность такого раздела устанавливается по заключению эксперта. Так, основополагающим критерием возможности раздела жилого дома, квартиры является наличие отдельного входа/выхода. Таким образом, заключение эксперта о возможности раздела жилого дома, квартиры может быть обусловлено необходимостью его переоборудования, перепланировки (например, пристройка дополнительного входа, преобразование жилой комнаты в коридор общего пользования и т. д.). Также следует отметить, что Гражданский кодекс законодательно закрепил позицию судебной практики, согласно которой суд вправе отказать в разделе жилого дома, квартиры в натуре с учетом невозможности такого раздела в натуре.

Кроме того, Постановление Пленума Верховного Суда Украины «О практике применения судами законодательства, которое регулирует право собственности граждан на жилой дом» от 04.10.1991 г. определяет, что в случае невозможности раздела дома в натуре и при отсутствии согласия супругов относительно способов раздела общего имущества суд, с учетом интересов несовершеннолетних детей и одного из супругов, обеспеченности жильем в другом месте другого супруга, может оставить дом в собственности одного из супругов, обязав его компенсировать мужу либо жене право на долю дома за счет другого общего имущества либо деньгами.

В случае, если же раздел жилого дома, квартиры в натуре все-таки произошел, то, логично, что вместо одного объекта, супруги получают два объекта. Для того, чтобы у каждого из супругов возникло право собственности на новый объект, необходимо такое право собственности зарегистрировать в реестре прав на недвижимое имущество и их ограничений. На сегодняшний день, такую регистрацию проводят Коммунальные предприятия «Бюро технической инвентаризации» с последующей выдачей

соответствующего извлечения из реестра прав на недвижимое имущество и их ограничений. А правоустанавливающим документом на такой новый объект будет соответствующее решение суда о разделе имущества либо договор в письменной нотариальной форме.