(cc) BY

Гладуш Игорь Сергеевич
бакалавр, магистрант
ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный
университет им. И.Т. Трубилина»
г. Краснодар, Краснодарский край

ПРОБЛЕМЫ РАЗДЕЛА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА СУПРУГОВ

Аннотация*: в статье проведен анализ действующего семейного и гражданского законодательств, а также теоретических положений научной литературы, связанных с установлением правил раздела недвижимого имущества супругов. В ходе исследования были выявлены некоторые проблемные вопросы, вытекающие из судебной практики по таким делам.*

Ключевые слова*: недвижимое имущество, раздел общего имущества супругов, семейное законодательство.*

Раздел имущества супругов согласно положениям ст. 38 Семейного кодекса РФ может быть произведен как в период брака, так и после расторжения последнего. При этом указанная норма предусматривает два способа раздела имущества: по соглашению, которое подлежит нотариальному удостоверению, и в судебном порядке, если соглашение не достигнуто. Несмотря на законодательное закрепление возможности раздела имущества мужа и жены, в том числе бывших, на практике все же возникают различного рода проблемы, связанные с определением содержания общего имущества супругов, размера причитающейся доли при разделе и т. п. Правильно, по нашему мнению, отмечают Е.О. Колоколова, А.В. Паулкина, что проблем раздела имущества можно избежать благодаря своевременному заключению брачного договора, в котором раздел имущества будет осуществляться с условиями, прописанными в брачном договоре, т.е. данная процедура будет осуществляться на основании добровольного соглашения [1]. Эти правила касаются и недвижимого имущества супругов (бывших супругов).

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Определение недвижимых вещей и их особенностей представлено в ст. 130 Гражданского кодекса РФ. На наш взгляд, объекты недвижимости можно разделить на две группы:

– по природе, то есть основываясь на принципе прочной связи таких вещей с землей, и невозможности их перемещения без несоразмерного ущерба их назначению (земельные участки, дома, помещения);

– по закону: вещи признаются недвижимым имуществом только на основании указания закона (воздушные, морские суда, предприятие как имущественный комплекс и иное имущество).

Недвижимое имущество представляет собой самый распространенный и наиболее актуальный, популярный вид имущества, который «делится» между супругами, т.к. в настоящее время стоимость подобных вещей, как их определяет законодатель в ст. 130 Гражданского кодекса РФ, постоянно увеличивается. В связи с этим все участники гражданского оборота, в том числе супруги, стремятся получить себе в собственность недвижимость либо долю на нее.

К одной из проблем раздела недвижимого имущества можно относить неопределенность разрешения вопроса по отнесению такого имущества, нажитого после фактического прекращения семейных отношений, к режиму раздельной собственности либо по отнесению имущества мужа или жены к совместной собственности.

Для первой ситуации характерно наличие сразу нескольких условий: например, факт раздельного проживания супругов, фактическое прекращение семейных отношений между ними. Недвижимое имущество может быть разделено между супругами при наличии доказанности указанных условий в судебном порядке, если по соглашению договориться супругам не получилось [2, с. 47]. Но здесь главное понимать, что общность недвижимости супругов не ставится в зависимость от временного раздельного проживания супругов, что вызывается, как правило, объективными причинами: например, направление супруга в командировку по рабочим вопросам [3, с. 92].

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Для реализации второй описываемой ситуации суд, учитывая норму ст. 37 Семейного кодекса РФ, должен установить факт осуществления вложений в период действия брачных отношений в личное имущество каждого супруга. Такие вложения производятся за счет общего имущества супругов или индивидуального имущества мужа или жены, их труда. При этом важно, чтобы такие вложения повлияли на значительное увеличение стоимости личного имущества супругов. Как правило, критерий «существенности» устанавливается в каждом отдельном случае индивидуально: судом принимается во внимание стоимость недвижимости до и после осуществления вложений [4, с. 50].

Суды при вынесении решений по данной категории дел вынуждены исходить из субъективных аргументов: действительной стоимости имущества, подлежащего разделу, определяемой с учетом сложившихся в данной местности цен на строительные материалы и работы, транспортные услуги, места расположения объекта недвижимого имущества, степени его благоустройства, износа, возможности его использования и т.п. [5].

Не менее важной проблемой при разделе недвижимости между супругами является определение содержания средств, за которые приобреталось недвижимое имущество, а также характер сделок, по которым это имущество поступало в собственность супруга (супругов). Так, имущество, приобретенное одним из супругов в браке по безвозмездным сделкам (например, в порядке наследования, дарения), не является общим имуществом супругов. Приобретение имущества в период брака, но на средства, принадлежавшие одному из супругов лично, также исключает это имущество из общей совместной собственности [6, с. 105].

Нижегородский областной суд в ходе апелляционного производства по делу №33-10717/2017 оставил решение первой инстанции без изменений и указал следующее: спорная квартира приобретена ответчиком в собственность до вступления в брак, доказательства об оформлении данного объекта недвижимости в совместную собственность отсутствуют, ипотека оформлена на одного из супругов, сумма инвестиционного взноса имеет незначительный характер, поэтому квартира разделу не подлежит, что влечет за собой невозможность признания доли

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

истца в праве на недвижимость, но при этом он вправе претендовать на выкуп этой доли в указанной квартире [7].

Таким образом, раздел недвижимого имущества супругов регулируется положениями семейного и гражданского законодательств. В практической деятельности судов возникают проблемы, которые связаны, как правило, с разрешением вопроса по отнесению такого имущества, нажитого после фактического прекращения семейных отношений, к режиму раздельной собственности либо по отнесению имущества мужа или жены к совместной собственности. Также в ходе исследования была выявлена проблема по определению содержания средств, за которые приобреталось недвижимое имущество, а также характер сделок, по которым это имущество поступало в собственность супруга (супругов).

Решение указанных проблем в каждом конкретном судебном процессе ставится в зависимость от правильного применения судом норм материального права, а также учета позиций вышестоящих инстанций по аналогичным делам и разъяснений высшей инстанции нашего государства – Верховного Суда РФ.

Список литературы

1. Колоколова Е.О. Проблема раздела имущества супругов / Е.О. Колоколова, А.В. Паулкина // Официальный сайт Саранского кооперативного института [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://saransk.ruc.su/upload/medialibrary/d8b/kolokolova_paulkina.pdf (дата обращения: 10.06.2022).

2. Беловидов Р.Ю. Режим совместного имущества супругов: дискуссионные вопросы / Р.Ю. Беловидов, Л.В. Кудрявцева // Научное обеспечение агропромышленного комплекса: Сборник статей по материалам 76-й научно-практической конференции студентов по итогам НИР за 2020 год. – 2021. – С. 46–49.

3. Борисова А.Ю. Правовые вопросы раздела имущества супругов // Актуальные вопросы юридических наук: материалы III Междунар. науч. конф. – 2017. – С. 91–93.

4. Kudryavtseva L. Conflict issues of family law in the modern international private law / L. Kudryavtseva, N. Kudyalova // Актуальные проблемы современности. – 2017. – №4 (18). – С. 48–53.

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

5. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за второй квартал 2003 года (по гражданским делам): утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 16.07.2003 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2004. – №1.

6. Богданова Е.Е. Спорные вопросы раздела имущества супругов // Вестник университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА). – 2019. – №2 (54). – С. 100–116.

7. Апелляционное определение Нижегородского областного суда от 26.09.2017 по делу №33-10717/2017 // СПС «Консультант Плюс».

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)