

УДК 347.626

**ОСОБЕННОСТИ РАЗДЕЛА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
МЕЖДУ СУПРУГАМИ ПРИ РАСТОРЖЕНИИ БРАКА****И. В. Данькова**Могилевский институт МВД Республики Беларусь,
старший преподаватель кафедры правовых дисциплин**М. С. Игнатенко**Могилевский институт МВД Республики Беларусь,
курсант 4 курса

Аннотация. В статье рассматривается порядок раздела жилых помещений, а также объектов строительства между супругами в процессе расторжения брака между ними. Особое внимание уделяется выделению долей каждого супруга, а также разделу незавершенных объектов строительства.

Ключевые слова: супруги, раздел имущества, жилые помещения, доля, расторжение брака.

Annotation. The article discusses the procedure for dividing residential premises, as well as construction objects between spouses in the process of dissolution of marriage between them. Particular attention is paid to the allocation of shares of each spouse, as well as the division of unfinished construction projects.

Keywords: spouses, division of property, living quarters, share, dissolution of marriage.

Прекращение брака между супругами закономерно влечет за собой раздел имущества между ними. Наиболее простой и дешевый способ решения этого вопроса — добровольный раздел, в процессе которого супругам не придется нести расходы по оплате государственной пошлины и проводить дорогостоящие экспертизы по оценке имущества. Однако, на практике супругам не всегда удается мирно договориться о разделе имущества, причем множество споров и коллизий возникает при разделе жилых помещений, а также объектов незавершенного строительства, особенно в тех ситуациях, когда нужно учесть интересы третьих лиц, в частности несовершеннолетних детей.

Согласно Жилищному кодексу Республики Беларусь (далее — ЖК), жилым является помещение, предназначенное для проживания граждан, отапливаемое, имеющее естественное освещение, соответствующее санитарным нормам и правилам, гигиеническим и иным техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям. Следовательно, к таковым следует отнести квартиры, жилые дома, а также жилые комнаты. При этом в случае раздела указанных жилых помещений важно различать раздел жилого

помещения в натуре и раздел с выделением изолированного жилого помещения (комнаты или комнат), так как при разделе в натуре происходит прекращение общей долевой собственности и возникает два и более объекта недвижимости, а во втором варианте — жилое помещение остается в долевой собственности [1].

Следует отметить, что разделу подлежат только те жилые помещения, которые относятся к частному жилищному фонду, при соблюдении следующих условий:

- техническая возможность перепланировки с целью образования нескольких жилых помещений (в случае отсутствия такой возможности собственник жилого помещения имеет право требовать раздела жилого помещения с выделением ему в собственность изолированной жилой комнаты, а подсобные помещения остаются при этом в общей долевой собственности (ст. 156 ЖК)) [1];

- взаимное согласие на раздел жилого помещения (если между собственниками такого согласия нет либо участники долевой собственности не могут прийти к единому мнению о способах и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них, то раздел жилого помещения производится в судебном порядке (ст. 255 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК)) [2];

- отсутствие в жилом помещении незарегистрированных самовольных надстроек, пристроек и (или) перестроек (п. 3 ст. 156 ЖК) [1].

Говоря о разделе жилых помещений между супругами, необходимо помнить, что наиболее распространенным вариантом правового статуса их имущества, подлежащего разделу, является статус общей совместной собственности (все имущество, нажитое супругами в браке, независимо от приобретателя и внесенной доли денежных средств супругами). Стоит учитывать и тот факт, что при разделе совместно нажитой собственности супругов их доли признаются равными, если иное не предусмотрено Брачным договором или иными соглашениями. Однако суд имеет право отступить от правила равных долей в интересах общих несовершеннолетних детей либо же если один из супругов докажет превосходство своих интересов. Еще одно немаловажное замечание — возможность преобразования совместной собственности в долевую как в период брака, так и после его расторжения, как по взаимному соглашению сторон, так и по требованию одного из супругов в судебном порядке в пределах сроков исковой давности, который составляет три года [3].

При разделе жилого помещения между супругами в судебном порядке учитываются размеры общей площади и площади жилых комнат. В случае

отсутствия технической возможности раздела жилого помещения на два и более жилых помещений и при необходимости отступления от равных долей суд, увеличив или уменьшив размеры выделяемых долей, должен взыскать денежную компенсацию за разницу в долях, принимая во внимание рыночную стоимость жилого помещения, подлежащего разделу. В этой ситуации супругам необходимо помнить, что каждый из них соразмерно со своей долей должен будет уплачивать соответствующие налоги, сборы, коммунальные и другие платежи по общему имуществу, а также принимать участие в издержках по содержанию и сохранению имущества [4].

В случае, когда доля одного из супругов незначительная, не может быть реально выделена и он не имеет к ней определенного интереса, суд может обязать его передать свою долю второму супругу с выплатой ему денежной компенсации [2]. На незначительность размера доли влияет общая площадь жилого помещения, а также размер доли собственника [4]. Что касается заинтересованности супруга в выделяемой доле, то это определяется индивидуально, в каждом конкретном случае, с учетом ее размера, наличия у него другого жилья и других обстоятельств. Следовательно, если судом будет установлено, что доля одного из супругов незначительна, не может быть реально выделена, но он в ней заинтересован, то его не могут лишить указанной доли в праве собственности на жилое помещение [2].

В судебной практике встречаются ситуации, когда суд передает жилое помещение одному из супругов, а второй при этом дал согласие на получение денежной компенсации за свою долю в праве собственности на жилое помещение. Необходимо акцентировать внимание на том, что отечественное законодательство не устанавливает четкие способы и формы передачи денежной компенсации, а потому заинтересованные стороны должны прийти к добровольному соглашению в этом вопросе и решить, будет ли это единовременная выплата или периодические платежи в определенный срок. В практике встречаются случаи, когда вместо передачи денежной компенсации один из супругов в пользу бывшего супруга выполняет какие-либо работы или предоставляет другое имущество.

В случае раздела незавершенных жилых объектов строительства и незарегистрированных в установленном законом порядке, к ним применяются правила раздела строительных материалов. Однако, если строительство почти завершено и технически возможно выделить части строения, то суд вправе произвести раздел неоконченного строительством дома, после чего собственники должны решить вопрос о вводе его в эксплуатацию и государственной регистрации.

Особое внимание необходимо обратить на раздел жилых помещений, которые приобретены в счет кредитных договоров. Если супруги договорились о том, что кредит будет выплачивать один из них, то они должны получить на это разрешение банка с последующим удостоверением его у нотариуса. В случае возникновения спорных вопросов супругам необходимо обратиться в суд.

В любом случае необходимо знать, что размер государственной пошлины о рассмотрении искового заявления о разделе имущества в суде составляет 5 % от суммы делимого имущества, в то время как при добровольном и мирном разделе имущества супруги понесут расходы только за нотариальное удостоверение документов (к примеру, Соглашение о разделе имущества, Брачный договор) [5].

Таким образом, жилые помещения могут быть разделены между супругами двумя способами: по соглашению сторон либо по решению суда. При этом на практике возможны следующие варианты выделения долей:

- разделение жилого помещения на два одинаковых изолированных помещения, где у каждого супруга будет свой вход и собственные подсобные помещения;
- выделение в собственность каждому из супругов изолированной комнаты, а подсобные помещения оставить в долевой собственности; кроме того, в такой ситуации целесообразно разделить лицевые счета для оплаты коммунальных услуг;
- выкуп одним супругом доли другого супруга;
- продажа жилого помещения третьему лицу и раздел полученных после сделки денежных средств между супругами;
- заключение Соглашения о разделе имущества;
- заключение Брачного договора.

Несмотря на то, что внесудебный способ раздела совместно нажитого имущества между супругами считается наиболее предпочтительным в силу денежной доступности, самостоятельного выбора порядка распределения долей, а также оперативности и быстроты, обращения в суд на сегодняшний день остаются распространенным вариантом разрешения имущественного спора. Так, согласно статистическим данным за 2017–2022 годы, количество дел, касающихся жилищных споров, составляет примерно 7 % от всех рассматриваемых дел искового производства ежегодно [6]. Скорее всего, это связано с тем, что в определенный момент супруги не способны пойти друг другу на уступки. В то же время необходимо отметить, если в отношениях супругов усматривается малейшая возможность урегулировать возникший между ними спор по поводу раздела общего имущества (в том числе жилых

помещений) мирным путем без обращения в судебные органы, необходимо ею воспользоваться в целях экономии времени, денег, а также личностных ресурсов.

1. Жилищный кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 28 авг. 2012 г., № 428-3 : принят Палатой представителей 31 мая 2012 г. : одобр. Советом Респ. 22 июня 2012 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 31.12.2022 г. Доступ из информ.-поисковой системы «ЭТАЛОН». [Вернуться к статье](#)

2. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 7 дек. 1998 г., № 218-3 : принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г. : одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 01.03.2023 г. Доступ из информ.-поисковой системы «ЭТАЛОН». [Вернуться к статье](#)

3. Кодекс Республики Беларусь о браке и семье [Электронный ресурс] : 9 июля 1999 г., № 278-3 : принят Палатой представителей 3 июня 1999 г. : одобр. Советом Респ. 24 июня 1999 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 01.08.2020 г. Доступ из информ.-поисковой системы «ЭТАЛОН». [Вернуться к статье](#)

4. О применении судами законодательства при разрешении споров, связанных с правом собственности на жилые помещения [Электронный ресурс] : постановление Пленума Верхов. Суда Респ. Беларусь, 26 марта 2003 г., № 2 : в ред. от 31.03.2022 г. Доступ из информ.-поисковой системы «ЭТАЛОН». [Вернуться к статье](#)

5. Налоговый кодекс Республики Беларусь (особенная часть) [Электронный ресурс] : 29 дек. 2009 г., № 71-3 : принят Палатой представителей 11 дек. 2009 г., одобрен Советом Республики 18 дек. 2009 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 04.01.2023 г. Доступ из информ.-поисковой системы «ЭТАЛОН». [Вернуться к статье](#)

6. Судебные споры о недвижимости: прописка, выселение, недействительная сделка [Электронный ресурс] // Звезда. 2022. URL: <https://zviazda.by/ru/news/20220330/1648625389-sudebnye-spory-za-nedvizhimost-propiska-vyselenie-nedeystvitelnaya-sdelka> (дата обращения: 15.03.2023). [Перейти к источнику](#) [Вернуться к статье](#)