

РАЗДЕЛ ИМУЩЕСТВА СУПРУГОВ: ПОКУПКА НА СРЕДСТВА, ВЫРУЧЕННЫЕ ОТ ПРОДАЖИ ЛИЧНОГО ИМУЩЕСТВА

I. Постановка вопроса

В судебной практике типична ситуация:

*один из супругов в период брака продаёт квартиру (дом, земельный участок), принадлежавшую ему **до брака** либо полученную им в браке **в дар, в наследство или по иной безвозмездной сделке**, и на вырученные деньги приобретает новый объект недвижимости. При разделе имущества возникает спор: является ли вновь купленный объект **общей совместной собственностью супругов** или **личной собственностью того супруга**, на чьи личные средства он приобретён.*

Ниже разбираются материально-правовые и доказательственные аспекты этого спора, включая ситуации, когда личные средства внесены **частично**, когда источник средств не подтверждён письменными доказательствами и когда дача одним супругом нотариального согласия на сделку ошибочно рассматривается как основание возникновения общей собственности.

II. Применимые нормы и общий правовой режим

1. Имущество, нажитое супругами в браке, — общее

В силу п. 1 ст. 34 Семейного кодекса РФ (далее — СК РФ) имущество, нажитое супругами во время брака, является их **совместной собственностью**.

При этом не имеет значения, на имя кого из супругов приобретено имущество либо кем из супругов внесены денежные средства (п. 2 ст. 34 СК РФ).

2. Личное имущество каждого из супругов

По п. 1 ст. 36 СК РФ собственностью каждого из супругов является:

- имущество, принадлежавшее каждому из супругов **до вступления в брак**;
- имущество, полученное одним из супругов во время брака **в дар**;

- имущество, полученное одним из супругов во время брака **в порядке наследования**;
- имущество, полученное **по иным безвозмездным сделкам**.

Это имущество не входит в состав общего имущества и разделу между супругами не подлежит.

3. Ключевой правовой подход: юридическое значение имеет источник средств

Несмотря на то, что ст. 36 СК РФ прямо не называет случай «приобретение в браке за счёт средств от продажи личного имущества», в судебной практике сформирована устойчивая позиция:

*если имущество куплено в период брака **исключительно на денежные средства одного из супругов**, носившие личный характер (добрачные средства, средства от продажи добрачного имущества, наследство, дар), такое имущество **не становится общим**, поскольку не является приобретённым «за счёт общих доходов супругов» в смысле ст. 34 СК РФ.*

Фактически происходит «трансформация» личного имущества: изменяется лишь его вид (добрачная квартира → денежные средства → новая квартира), но право собственности остаётся у того же супруга.

Так, Московский городской суд указал: если договор купли-продажи заключён в период брака, но оплата стоимости квартиры произведена **до заключения брака**, то сама по себе дача супругой согласия на приобретение квартиры **не свидетельствует** о том, что квартира приобретена за счёт общего имущества супругов и является совместно нажитым имуществом (апелляционное определение Московского городского суда от 24.12.2015 по делу № 33-45843/2015).

Аналогичный подход применяется и тогда, когда оплата произведена в браке, но из личных средств одного супруга.

III. Презумпция совместной собственности и бремя доказывания

1. Презумпция общности

Семейное законодательство исходит из **презумпции** общности имущества, приобретённого супругами во время брака.

В судебной практике это сформулировано прямо:

семейное законодательство исходит из правовой презумпции, пока не доказано иное, признания имущества, нажитого супругами во время брака, принадлежащим в равной степени обоим супругам, независимо от вклада в бюджет семьи и от того, на чьё имя оно оформлено.

Такая позиция отражена, в частности, в апелляционном определении Московского городского суда от 22.11.2012 по делу № 11-21553.

2. Бремя доказывания лежит на супруге, ссылающемся на личный характер имущества

Статья 56 ГПК РФ устанавливает, что каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

Применительно к рассматриваемому спору это означает:

- имущество, приобретённое в браке, презюмируется общим;
- супруг, утверждающий, что имущество куплено на его личные средства, **обязан доказать** это;
- при недоказанности личного источника имущество признаётся общим и делится.

Именно так сформулирована обязанность доказывания в апелляционном определении Московского городского суда от 28.08.2018 по делу № 33-37148/2018: доказывание факта приобретения спорного имущества на денежные средства, полученные от продажи наследственного имущества, возлагается на ответчика.

Аналогично: «на супруга, требующего признания приобретённой в браке вещи его личной собственностью, возлагается бремя доказывания» (решение Рыбинского городского суда Ярославской области от 16.03.2020 по делу № 2-119/2020).

IV. Основные правовые версии и их разрешение

Версия 1. Покупка полностью оплачена личными средствами одного супруга

Правовая позиция

Если спорная квартира (дом, земельный участок) приобретена в браке **полностью за счёт средств**, принадлежавших одному из супругов:

- до брака;
- либо полученных им в браке в дар, в наследство или по иной безвозмездной сделке;
- либо полученных от продажи такого личного имущества,

то такая квартира является **личной собственностью** этого супруга и **не подлежит разделу**.

В этом случае приобретение имущества в период брака само по себе не меняет правовой режим. Решающее значение имеет именно **источник финансирования сделки**.

Судебная практика

В деле, рассмотренном Московским городским судом, супругом был заключён предварительный договор и внесена оплата **до вступления в брак**, а основной договор купли-продажи и государственная регистрация права произошли уже в браке. Суд признал квартиру личным имуществом супруга, указав, что само по себе заключение договора в браке и дача согласия другим супругом не свидетельствуют об общем характере имущества (определение от 24.12.2015 по делу № 33-45843/2015).

Гагаринский районный суд г. Москвы признал обоснованным довод ответчицы о том, что ею была продана добрачная квартира, а вырученные денежные средства в течение семи дней направлены на оплату приобретаемой для семьи квартиры, что подтверждало внесение личных добрачных средств (решение от 20.05.2010 по делу № 2-1448/2010).

Практический вывод

Супруг, заявляющий о личном характере имущества, должен доказать не только факт наличия у него добрачного имущества, но и всю «цепочку»:

1. имущество действительно принадлежало ему лично;

2. оно было продано;
3. денежные средства от продажи поступили именно ему;
4. эти денежные средства были направлены на покупку спорного объекта.

При доказанности всей цепочки имущество подлежит исключению из общего имущества.

Версия 2. Частичное финансирование: личные средства + общие средства супругов

Правовая позиция

Наиболее сложный случай — когда покупка оплачена **частично из личных средств** одного супруга, а **частично из общих средств** супругов (общие доходы, кредит, взятый в браке, и т.п.).

В этой ситуации объект не становится ни полностью личным, ни полностью общим. В судебной практике применяется подход, при котором:

- доля, соответствующая размеру личных вложений, признаётся личной собственностью супруга-инвестора;
- оставшаяся часть, оплаченная за счёт общих средств, является совместной собственностью и делится между супругами поровну.

Математическая модель

Если стоимость имущества составляет **P**:

- личные средства супруга — **L**;
- общие средства супругов — **C**, при этом $P = L + C$;

то:

- супруг, вложивший личные средства, получает долю $L/P + C/(2P)$;
- другой супруг получает долю $C/(2P)$.

Например, если личными средствами оплачено 40% стоимости объекта, а 60% — общими средствами, то:

- супругу-инвестору: $40\% + 30\% = 70\%$;
- другому супругу: **30%**.

Именно такой подход применён Шарьинским районным судом Костромской области: суд установил, что 4/10 стоимости дома оплачены личными средствами ответчика от продажи его квартиры, а остальные 6/10 являются

совместно нажитыми; в итоге одному супругу присуждено 7/10 долей, другому — 3/10 (решение от 06.11.2015 по делу № 2-1159/2015).

Аналогичный подход виден в решении Гагаринского районного суда г. Москвы от 20.05.2010, где половина стоимости квартиры была оплачена личными добрачными средствами ответчицы, в связи с чем за ней признано право на 3/4 доли, а за истцом — на 1/4.

Практический вывод

При частичном финансировании из личных и общих средств суд не делит имущество поровну. Необходимо заявлять требование об определении долей с учётом личного вклада и представлять расчёт.

Важно: даже если недвижимость оформлена на имя одного супруга, второй супруг вправе претендовать на долю, пропорциональную вложению общих средств. И наоборот — супруг, за счёт личных средств которого внесена часть оплаты, не лишается права на увеличение своей доли.

Версия 3. Средства получены от продажи наследственного или подаренного имущества

Правовая позиция

Наследственное и подаренное имущество является личной собственностью одаряемого/наследника (п. 1 ст. 36 СК РФ). Денежные средства, вырученные от продажи такого имущества, также сохраняют личный характер.

Поэтому, если квартира куплена в браке на деньги, полученные одним из супругов от продажи унаследованной им квартиры, она относится к личной собственности этого супруга.

Судебная практика

Московский городской суд прямо возложил на ответчика обязанность доказать приобретение спорной квартиры на денежные средства, полученные от продажи наследственного имущества, и указал, что при отсутствии таких доказательств действует презумпция общности (апелляционное определение от 28.08.2018 по делу № 33-37148/2018).

В этом же деле суд обратил внимание на существенное обстоятельство: согласно договору купли-продажи доли в уставном капитале ООО, доля была продана за **2 500 рублей**, тогда как ответчик утверждал, что фактически

получил **2 800 000 рублей**. Суд не принял устные пояснения ответчика, поскольку допустимых письменных доказательств фактической передачи большей суммы не было.

Практический вывод

Доказывание факта получения средств от продажи наследственного/подаренного имущества должно опираться на письменные доказательства: договор продажи, платёжные документы, банковские выписки, расписки.

Если в договоре указана формальная (заниженная) цена, то для подтверждения фактически полученной суммы необходимо оспаривать договор или иметь отдельные письменные доказательства передачи денег. Голословные пояснения суды отклоняют.

Версия 4. Источник личных средств не доказан: последствия

Правовая позиция

При отсутствии достаточных доказательств личного источника финансирования приобретённое в браке имущество считается **общей совместной собственностью** супругов. Доли признаются равными (п. 1 ст. 39 СК РФ), если иное не установлено брачным договором.

Судебная практика

Отсутствие доказательств личного источника последовательно влечёт отказ в исключении имущества из общего:

- Павлово-Посадский городской суд Московской области указал, что ответчик не представил ни текст договора купли-продажи квартиры его матерью, ни доказательств передачи ему денежных средств от продажи. В связи с этим суд не признал доказанным, что квартира, земельный участок и садовый дом не являются совместной собственностью (решение от 11.01.2016 по делу № 2-3/2017(2-2273/2016)~М-2924/2016).
- Владимирский областной суд отметил, что даже оформление договоров купли-продажи «старой» и «новой» квартир в один день не может с достоверностью подтвердить вложение личных средств, если не доказано соответствие сумм и не подтверждено документально происхождение недостающей части (апелляционное определение от 11.07.2018 по делу № 33-2541/2018).

- Октябрьский районный суд г. Тамбова также исходил из того, что для исключения имущества из общего необходимо установить обстоятельства, предусмотренные ст. 36 СК РФ, и такие обстоятельства должны быть доказаны стороной, ссылающейся на личный характер имущества (решение от 25.10.2018 по делу № 2-3217/2018).

Практический вывод

Если доказательства личного источника отсутствуют, суд включает имущество в общую массу и делит его поровну. Поэтому при разрешении такого спора особое значение приобретает не только материальное право, но и **качество доказательств**.

Недостаточно заявить: «квартира куплена на деньги, вырученные от продажи моей добрачной квартиры». Нужно представить полный пакет письменных доказательств.

Версия 5. Обязательства возникли и оплачены до брака, а право оформлено в браке

Правовая позиция

Если супруг заключил предварительный договор, внёс оплату в счёт приобретаемого имущества **до регистрации брака**, а основной договор купли-продажи заключён и/или право собственности зарегистрировано уже в период брака, такое имущество **не является совместно нажитым**.

Решающим является момент возникновения и исполнения денежного обязательства.

Судебная практика

Московский городской суд отменил решение в части раздела квартиры, поскольку: - предварительный договор был заключён до брака; - дополнительные соглашения и оплата стоимости квартиры имели место до брака; - основной договор купли-продажи был заключён в браке.

Судебная коллегия пришла к выводу, что квартира не является совместно нажитым имуществом сторон (определение от 24.12.2015 по делу № 33-45843/2015).

Практический вывод

Если оплата произведена до брака, поздняя регистрация права или подписание окончательного договора в браке не превращает имущество в общее. Это отдельная правовая версия, которую необходимо отличать от случаев, когда и договор, и оплата имели место уже в браке.

Версия 6. Нотариальное согласие супруга на приобретение не создаёт общей собственности

Правовая позиция

Иногда один из супругов полагает, что, дав нотариальное согласие на покупку недвижимости другим супругом, он приобрёл долю в праве собственности. Это неверно.

Согласие супруга, предусмотренное ст. 35 СК РФ, необходимо для распоряжения **общим** имуществом. Если имущество приобретается одним супругом **на его личные средства**, то другой супруг не становится собственником только из-за того, что он выразил согласие на совершение сделки.

Судебная практика

Московский городской суд отклонил доводы супруги о возникновении у неё права на 1/2 долю квартиры, основанные на нотариальном согласии на покупку этой доли супругом. Суд указал:

юридически значимым является то, за счёт каких денежных средств приобретено имущество: общих или личных. Само по себе наличие согласия не исключает возможности оплаты имущества за счёт личных денежных средств одного из супругов.

(апелляционное определение Московского городского суда от 14.11.2018 по делу № 33-49194/2018).

Практический вывод

Наличие письменного согласия супруга на сделку не является доказательством совместного финансирования покупки. В споре о разделе решающим остаётся источник оплаты.

Версия 7. Последующее улучшение личного имущества за счёт общих средств

Это самостоятельный, но смежный случай: личное имущество, купленное в браке на личные средства, может быть признано общей совместной собственностью, если в период брака за счёт общего имущества супругов или труда одного из супругов были произведены вложения, **значительно увеличившие стоимость** этого имущества (п. 2 ст. 37 СК РФ).

Такое возможно при капитальном ремонте, реконструкции, переоборудовании и т.п.

Однако изначально бремя доказывания личного источника покупки **не снимается**. Сначала суд должен установить, являлось ли имущество личным, а уже потом рассматривать вопрос о применении ст. 37 СК РФ.

V. Допустимые доказательства личного источника средств

1. Общие требования

Статьи 60 и 67 ГПК РФ требуют, чтобы обстоятельства дела подтверждались допустимыми и относимыми доказательствами. Для сделок граждан между собой на сумму, превышающую десять тысяч рублей, обязательна простая письменная форма (пп. 2 п. 1 ст. 161 ГК РФ).

Несоблюдение простой письменной формы лишает сторону права ссылаться в подтверждение сделки и её условий на свидетельские показания (п. 1 ст. 162 ГК РФ).

2. Что нужно доказать

Для успешного исключения имущества из раздела необходимо представить:

1. **Договор купли-продажи личного имущества** (добрачной квартиры, наследственной доли и т.д.), с указанием цены.
2. **Платёжные документы**: - банковские выписки; - платёжные поручения; - приходные кассовые ордера; - расписки продавцов/покупателей; - документы о внесении средств в банковскую ячейку.
3. **Документы, подтверждающие направление вырученных средств именно на покупку спорного объекта**: - договор купли-продажи нового имущества; - расписка продавца о получении денег; - соглашение о

здатке/авансе; - документы о перечислении денег со счёта продавца на счёт покупателя.

4. **Документы, подтверждающие личный характер исходного имущества:** - договор купли-продажи, заключённый до брака; - свидетельство о праве на наследство; - договор дарения.

3. Чего недостаточно

Судебная практика показывает, что суды не принимают в качестве достаточных доказательств:

- устные пояснения о том, что деньги были получены от продажи квартиры;
- справки о снятии с регистрационного учёта;
- косвенные сведения без подтверждения размера и даты получения денежных средств;
- показания свидетелей, если сделка должна была быть оформлена письменно.

Так, в решении Павлово-Посадского городского суда ответчик не представил даже текст договора купли-продажи квартиры своей матери; представленная справка о выписке из квартиры не подтверждала ни факт продажи, ни сумму, ни передачу денег.

В деле Владимирского областного суда оформление двух договоров купли-продажи в один день не было признано достоверным доказательством вложения личных средств, поскольку разница в цене (800 000 рублей против 1 250 000 рублей) не была объяснена письменными доказательствами.

4. Отдельный случай: передача денег родственником

Если один супруг утверждает, что деньги на покупку дал его родственник, продавший собственную квартиру, необходимо доказать **каждое звено**:

- продажу квартиры родственником;
- размер полученных родственником денег;
- передачу этих денег супругу;
- направление этих денег на оплату спорной квартиры.

Недостаточность хотя бы одного звена приводит к выводу о недоказанности личного источника.

VI. Итоговые практические выводы

1. **Если покупка полностью оплачена личными средствами одного супруга и это доказано** — имущество является его личной собственностью и разделу не подлежит.
2. **Если покупка оплачена частично личными и частично общими средствами** — суд определяет доли пропорционально вложениям: доля супруга-инвестора увеличивается, второй супруг получает долю только в части, оплаченной из общих средств.
3. **Если личный источник средств не доказан письменными доказательствами** — действует презумпция общности, имущество делится поровну.
4. **Дача нотариального согласия на сделку сама по себе не порождает право другого супруга на имущество**, если оно куплено на личные средства.
5. **Заключение основного договора в браке при оплате, произведённой до брака**, не делает имущество совместным.
6. Для защиты своих прав супругу, ссылающемуся на личные средства, необходимо сохранять всю «цепочку» документов: от подтверждения права на исходное имущество до платёжных документов по приобретению нового объекта.

VII. Нормативные и судебные источники

Нормативные правовые акты

- Семейный кодекс РФ:
- ст. 33 — законный режим имущества супругов;
- ст. 34 — совместная собственность супругов;
- ст. 35 — владение, пользование и распоряжение общим имуществом;
- ст. 36 — собственность каждого из супругов;
- ст. 37 — признание имущества каждого из супругов совместной собственностью;
- ст. 38 — раздел общего имущества супругов;
- ст. 39 — определение долей при разделе общего имущества.
- Гражданский кодекс РФ:
- пп. 2 п. 1 ст. 161 — простая письменная форма сделок граждан между собой на сумму более десяти тысяч рублей;

-
- ст. 162 — последствия несоблюдения простой письменной формы сделки.
 - Гражданский процессуальный кодекс РФ:
 - ст. 56 — обязанность доказывания;
 - ст. 60 — допустимость доказательств;
 - ст. 67 — оценка доказательств.

Судебная практика

- Решение Павлово-Посадского городского суда Московской области от 11.01.2016 по делу № 2-3/2017(2-2273/2016)~М-2924/2016.
- Апелляционное определение Московского городского суда от 28.08.2018 по делу № 33-37148/2018.
- Решение Октябрьского районного суда г. Тамбова от 25.10.2018 по делу № 2-3217/2018~М-2523/2018.
- Апелляционное определение Московского городского суда от 14.11.2018 по делу № 33-49194/2018.
- Решение Шарьинского районного суда Костромской области от 06.11.2015 по делу № 2-1159/2015~М-1072/2015.
- Апелляционное определение Владимирского областного суда от 11.07.2018 по делу № 33-2541/2018.
- Решение Хорошевского районного суда г. Москвы от 20.03.2024 по делу № 2-1385/2024.
- Решение Рыбинского городского суда Ярославской области от 16.03.2020 по делу № 2-119/2020.
- Апелляционное определение Московского городского суда от 24.12.2015 по делу № 33-45843/2015.
- Решение Гагаринского районного суда г. Москвы от 20.05.2010 по делу № 2-1448/2010~М-740/2010.
- Апелляционное определение Московского городского суда от 22.11.2012 по делу № 11-21553.