

Раздел имущества супругов: доктринальный анализ и обзор судебной практики

(включая особенности раздела недвижимости, приобретенной одним из супругов в период брака, с учётом источника финансирования и периода возведения улучшений)

Уважаемые читатели,

Ниже представлен полный письменный разбор правового регулирования и судебной практики по вопросам, связанным с разделом совместно нажитого имущества супругов. Материал подготовлен на основе анализа норм действующего законодательства и приведённой в запросе судебной практики.

1. Краткая постановка вопроса

Вопрос о разделе совместно нажитого имущества является одним из самых сложных и неоднозначных институтов семейного права. Сложность обусловлена множеством факторов: необходимостью отграничения личного имущества супругов от общего, учётом вложений в объекты недвижимости, принадлежащие одному из супругов на праве личной собственности, судьбой долгов, а также проблемами, связанными с финансированием строительства, реконструкции и восстановления объектов, приобретённых одним из супругов.

Представленная судебная практика демонстрирует спектр ситуаций, в которых суды разрешают споры о разделе имущества, включая неотделимые улучшения, постройки, земельные участки, приобретённые до брака, а также объекты, создаваемые в период брака с привлечением третьих лиц.

Цель настоящего документа — систематизировать правовые позиции, дать практические рекомендации по каждой ситуации и определить алгоритмы действий для сторон спора.

2. Основные нормативные положения, определяющие режим имущества супругов

Правовой режим имущества супругов в Российской Федерации установлен Семейным кодексом РФ и Гражданским кодексом РФ.

Основные нормы: - ст. 33-39 СК РФ — законный режим имущества супругов (общая совместная собственность); - ст. 34 СК РФ — перечень имущества, относящегося к совместной собственности супругов; - ст. 36 СК РФ — личное имущество каждого из супругов (в том числе полученное в дар, по наследству, приобретённое до брака); - ст. 37 СК РФ — признание имущества одного из супругов общим, если в него в период брака были произведены вложения, значительно увеличивающие его стоимость; - ст. 38 СК РФ — порядок раздела общего имущества (определение долей, присуждение компенсации); - ст. 39 СК РФ — правила определения долей при разделе (принцип равенства долей, отступления от него); - ст. 56 ГПК РФ — обязанность доказывания каждой стороной тех обстоятельств, на которые она ссылается; - ст. 79 ГПК РФ — право суда назначить судебную экспертизу; - ст. 88-100 ГПК РФ — судебные расходы, распределение издержек.

Применительно к недвижимости также имеют значение нормы закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество (ФЗ-218 от 13.07.2015).

3. Раздел имущества, приобретённого одним из супругов в период брака по возмездным сделкам (презумпция совместной собственности)

Позиция законодателя и общий подход судов

В соответствии со ст. 34 СК РФ, всё имущество, приобретённое в период брака, считается совместно нажитым, независимо от того, на имя кого из супругов оно оформлено. Закон не требует выяснения вопроса о том, кто фактически вносил денежные средства (при условии, что эти средства не являлись личным имуществом одного из супругов или результатом безвозмездной сделки).

Из представленной практики следует, что имущество, зарегистрированное на имя одного супруга (например, гаражный бокс, автомобиль, квартира), подлежит разделу, если оно приобретено в период брака. Так, в решении Нагатинского районного суда г. Москвы от 21.02.2019 по делу N 2-1102/19 суд

признал за каждым из супругов право на 1/2 доли квартиры, при этом компенсация за автомобиль была взыскана в пользу одного из супругов, что подтверждает общий принцип равенства долей.

Отграничение от личного имущества

Правило раздела не действует в отношении имущества, которое: 1) приобретено до государственной регистрации брака; 2) получено по безвозмездным сделкам (дарение, наследование, приватизация — ст. 36 СК РФ); 3) является вещами индивидуального пользования (кроме драгоценностей и предметов роскоши).

В деле Чертановского районного суда г. Москвы (решение от 13.05.2021 N 2-170/2021) ставился вопрос об исключении имущества из состава совместно нажитого. Спор касался объекта строительства, где ключевым доказательством стал источник финансирования строительства и застройщик. Суд исследовал, кто именно заключал договоры на выполнение работ, кто вёл переговоры, кто нёс расходы.

Практический вывод:

При разделе имущества, оформленного на одного супруга, действует презумпция общности, для опровержения которой супруг-ответчик должен доказать, что средства на приобретение были его личными (полученными до брака, в дар, по наследству). Одних свидетельских показаний может быть недостаточно — требуются письменные доказательства (договоры, банковские выписки, расписки, подтверждение происхождения средств).

4. Раздел имущества, принадлежащего одному из супругов, с учётом произведённых в период брака неотделимых улучшений (недвижимость, земельный участок, дом)

Правовая основа

Ст. 37 СК РФ позволяет признать имущество одного из супругов совместной собственностью, если в период брака за счёт общего имущества или личного имущества другого супруга были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и т.п.). Это же правило подтверждено разъяснениями Пленума Верховного Суда РФ (например, Постановление

Пленума ВС РФ от 05.11.1998 N 15, хотя оно устарело, его правовая логика воспроизводится в текущей практике).

Применение в судебной практике

В деле Никулинского районного суда г. Москвы (решение от 05.08.2019 N 2-230/2019) участок был получен в дар до брака, дом существовал лишь в виде сруба. В период брака супруги достроили дом, возвели гараж, иные постройки, осуществили подключение коммуникаций. Суд признал, что произведённые улучшения являются новым строительством, и признал за супругом право на долю от вложенных совместных средств. При этом суд взыскивал стоимость, соответствующую половине средств, вложенных в строительство, а не долю в праве собственности на весь дом.

Аналогичная логика прослеживается в апелляционном определении Московского городского суда от 22.10.2015 N 33-38734/2015: дом и хозяйственные постройки, возведённые в период брака на земельном участке, принадлежавшем одному из супругов до брака, были признаны общим имуществом. Стоимость улучшений (включая забор) установлена на основании оценочных заключений, а не кадастровой стоимости.

Важное различие: в первом деле суд пришёл к выводу о взыскании денежной компенсации половины вложений, во втором — признал право общей долевой собственности на неотделимые улучшения с учётом их стоимости. Какой из подходов будет применён судом, зависит от технических характеристик объекта, возможности раздела в натуре и, что более существенно, от того, был ли зарегистрирован объект как единый и принадлежал ли он на праве собственности одному лицу после завершения строительства.

Конкурирующие подходы в судебной практике

- **Первый подход (компенсационный):** Если улучшения носят характер отдельных объектов (гараж, пристройка), а не меняют конструктивные особенности основного здания, суд может взыскать денежную компенсацию 1/2 стоимости вложений. Это основано на невозможности выделения доли без изменения состава объекта.
- **Второй подход (вещно-правовой):** Если произведена реконструкция, изменена площадь дома, дом достроен, суд может признать за супругом долю в праве собственности на весь объект. Такой подход применяется при капитальном строительстве, повлёкшем полное изменение объекта.

Роль экспертизы

В большинстве дел суд назначает строительно-техническую экспертизу, определяющую: - рыночную стоимость объекта; - стоимость неотделимых улучшений; - факт возведения построек в браке.

В деле Тушинского районного суда (решение от 15.06.2015 г. N 2-3201/2015), хоть оно относится к компенсации морального вреда между сосособственниками, видно, что земельный участок и дом могут быть объектами конфликтов, вплоть до отключения коммуникаций — правовой механизм защиты в таком случае — негаторный иск (ст. 304 ГК РФ) и компенсация вреда (ст. 1064 ГК РФ). Однако для темы раздела имущества это дело менее показательным, и упоминается оно здесь только для полноты обзора имеющейся практики.

Практический вывод:

Для лица, претендующего на часть стоимости неотделимых улучшений, необходимо: 1) доказать факт несения расходов в период брака (чеки, договоры, акты, банковские выписки); 2) обосновать значительное увеличение стоимости — обычно производится оценка рыночной стоимости объекта до и после реконструкции/строительства; 3) поставить вопрос о назначении судебной экспертизы, ходатайствовать о включении в вопросы эксперту именно периода производства работ.

Для лица, защищающего личное имущество, важно зафиксировать состояние объекта на момент вступления в брак (технический паспорт, справки БТИ, акт осмотра, договор дарения с указанием характеристик).

5. Источник финансирования строительства и покупки как определяющий фактор (дарение, личные средства, кредитные обязательства)

Спорные ситуации: оформление недвижимости в период брака при финансировании третьими лицами

В деле Чертановского районного суда г. Москвы (13.05.2021 N 2-170/2021) один из супругов пытался исключить из состава совместного имущества долю в праве на недвижимость, ссылаясь на то, что средства для покупки были переданы его отцом. Свидетельские показания подтверждали передачу наличных денежных средств, расписка не составлялась. Суд в итоге критически оценил эти свидетельские показания, отметив доверительный

характер и недостаточность подтверждения того, что деньги передавались именно в дар либо именно лично одному из супругов.

Практика показывает: безвозмездность передачи денежных средств третьим лицом одному из супругов должна быть оформлена письменно либо быть очевидной (например, решение суда о признании права собственности на недвижимость за родителем, если он финансировал сделку). Если письменных доказательств нет, суд исходит из презумпции общности.

Роль третьих лиц: договоры подряда, оказания услуг, взаимодействие с управляющими компаниями

В том же решении Чертановского суда фигурирует договор купли-продажи недвижимости между супругом и третьим лицом. Свидетели описывали, что один супруг передал другому деньги за недвижимость наличными. При этом суд пришёл к выводу, что это была возмездная сделка, и недвижимость вошла в общее имущество, поскольку доказательств того, что недвижимость подарена одному супругу, отсутствуют.

Существенную роль играет субъектный состав сделки: если договор купли-продажи заключён от имени одного супруга, но в интересах семьи, то даже при условии, что деньги внесены лично одним из супругов из средств, полученных в дар, право собственности становится общим.

Практический вывод:

Для исключения имущества или уменьшения доли одного из супругов при приобретении недвижимости за счёт средств родственников необходимо: 1) настаивать на письменном соглашении между родственником и супругом о предоставлении денежных средств (договор дарения, займа с указанием конкретной цели); 2) указывать в договоре купли-продажи, кто и из каких средств оплачивает недвижимость; 3) сохранять платёжные документы (чеки, расписки, банковские переводы) от дарителя/займодавца.

6. Исключение имущества из состава совместно нажитого: объекты, принадлежавшие до брака, и прирост стоимости земельного участка

Земельные участки, приобретённые до брака, их улучшения

Как уже отмечалось, земельный участок, принадлежащий одному из супругов до брака, не входит в общую массу. Однако в деле Никулинского районного

суда суд указал, что разница между кадастровой стоимостью участка и его рыночной стоимостью может быть признана неотделимыми улучшениями, произведёнными за счёт общего имущества. Такой подход требует от супруга-истца доказательства того, что повышение стоимости связано именно с работами, проведёнными в браке (ландшафтный дизайн, осушение, подсыпка, забор, коммуникации).

В решении Московского городского суда (апелляционная инстанция) от 22.10.2015 N 33-38734 также упоминается земельный участок, собственность на который возникла до брака (свидетельство 1993 года). Дом, надворные постройки и забор, возведённые в браке, были признаны общим имуществом. Суд аккуратно избежал раздела самого участка, передав дом одному из супругов (тому, кто владел участком), но с выплатой компенсации другому супругу половины стоимости этих построек. Это решение иллюстрирует принцип: «земля следует за главной вещью», и суд не создаёт право общей собственности на землю там, где оно личное, ограничиваясь компенсацией за улучшения.

Определение стоимости улучшений: кадастровая vs рыночная стоимость

В решении Никулинского суда указано, что стоимость неотделимых улучшений земельного участка была установлена как разница между кадастровой стоимостью и рыночной стоимостью. Однако обоснованность такого метода вызывает вопросы: - изменение кадастровой стоимости может не отражать реального улучшения участка (например, из-за изменения категории земли или экономических факторов); - рыночная стоимость часто включает стоимость самого участка без учёта улучшений.

Суды, как правило, при наличии возражений назначают экспертизу именно для определения стоимости улучшений.

Практический вывод:

- для истца: экономически и процессуально выгоднее опираться на заключение специалиста-оценщика или судебную экспертизу о рыночной стоимости неотделимых улучшений, а не на «разницу между кадастровой и рыночной стоимостью», которая может быть оспорена;
- для ответчика: выгодно настаивать на том, что улучшения не носили капитального характера (не возведены строения), а их стоимость не покрывается разницей в рыночной стоимости.

7. Обязательства (долги) супругов: раздел долговых обязательств применительно к недвижимости и строительству

Согласно ст. 39 СК РФ, общие долги супругов при разделе имущества распределяются пропорционально присуждённым долям. Кредитные средства, взятые на строительство дома, приобретение квартиры или земельного участка в период брака, признаются общими долгами (при целевом использовании).

В делах о разделе имущества, таких как Чертановский районный суд (N 2-170/2021), возникают ситуации, когда третьи лица (подрядчики, исполнители по договорам) не получили оплату и готовят иски о взыскании задолженности с супруга, который выступал заказчиком. Если расходы на строительство финансировались из общего бюджета, но обязательства не исполнены, возникает вопрос о том, в какой мере долг может быть возложен на другого супруга.

Судебная практика исходит из того, что для возложения долга на другого супруга необходимо доказать, что обязательство возникло по инициативе обоих супругов, либо что полученное было использовано на нужды семьи (п. 2 ст. 45 СК РФ). Само по себе проведение строительства в период брака не делает супруга автоматически должником по договору подряда, заключённому другим супругом.

Пример из практики

В деле № 2-170/2021 свидетель показала, что договоры на разработку и согласование документов для получения разрешения на строительство заключал один из супругов, он же оплатил аванс, однако окончательный расчёт не произведён. Это означает, что обязанность по оплате лежит на лице, заключившем договор. Другой супруг может быть привлечён к ответственности только при солидарном требовании кредитора, если суд квалифицирует долг как общий.

Практический вывод:

- кредитору (подрядчику, исполнителю) выгодно доказывать, что договор заключён с согласия другого супруга или что результат работ использован семьёй;
- супругу, не заключавшему договор, выгодно доказывать, что он не давал согласия и результат работ не был принят им лично.

8. Особенности определения подсудности и цены иска при разделе имущества

Подсудность судов

Вопрос о подсудности важен не только для истца, но и для определения круга обстоятельств.

В силу ст. 23 ГПК РФ, мировой судья рассматривает дела по имущественным спорам при цене иска не более 50 000 рублей (на момент приведённых дел; с 1 декабря 2022 года сумма была увеличена до 100 000 рублей — см. Федеральный закон от 29.11.2018 N 451-ФЗ, но даже с учётом изменений для большинства споров о недвижимости подсудность останется районному суду). Как видно из определения Орехово-Зуевского городского суда от 15.11.2012 и от 21.09.2011, дела о признании права собственности на долю жилого дома при стоимости иска менее 50 000 рублей передаются мировому судье. Если же спор касается недвижимости, объектов незавершённого строительства, то цена иска почти всегда превышает 50 000 или 100 000 рублей, и подсудность определяется по общим правилам (ст. 24 ГПК РФ). Также споры об исключении имущества из описи имеют свою специфику.

Судебные расходы

Как видно из значительного числа дел, при разделе совместно нажитого имущества суды присуждают возмещение судебных расходов: - по уплате государственной пошлины (пропорционально удовлетворённым требованиям); - по оплате экспертиз; - по оплате услуг представителя (в разумных пределах, ст. 100 ГПК РФ); - по оплате услуг оценщика (как судебные издержки, признаваемые необходимыми).

При этом расходы на оформление нотариальной доверенности возмещаются только, если доверенность выдана для участия в конкретном деле (решение Нагатинского райсуда от 21.02.2019).

Практический вывод:

- до подачи иска необходимо определить цену иска (сумму доли, либо стоимость компенсации);
- при цене иска ниже соответствующего порога (50/100 тысяч руб.) следует учитывать, что дело рассмотрит мировой судья, что изменит порядок обжалования (апелляционная инстанция — районный суд);
- включение в требования расходов на оценщика и эксперта в состав судебных расходов возможно, но требует сохранения всех платёжных документов;

- выдача доверенности представителя именно для участия в конкретном деле влечёт возможность взыскания ее стоимости.

9. Неотделимые улучшения и невозможность реального раздела: подходы к разрешению

Случаи, когда реальный раздел невозможен

Как видно из многих решений (апелляционное определение Мосгорсуда от 22.10.2015), если имущество не может быть разделено без несоразмерного ущерба его хозяйственному назначению, суд присуждает имущество одному из супругов с выплатой другому компенсации. Для этого суд определяет рыночную стоимость имущества и размер компенсации в размере 1/2 стоимости.

Этот же принцип применён к земельному участку с домом: поскольку участок является личной собственностью одного супруга, дом, расположенный на нём, передаётся этому супругу с выплатой другому 1/2 рыночной стоимости этого дома и всех построек.

Случаи, когда производится раздел в натуре

Если объект (например, земельный участок с несколькими строениями) позволяет произвести раздел без несоразмерного ущерба, суд производит раздел. В практике Кимрского городского суда Тверской области (решение от 24.12.2013 N 2-671/2013) суд предоставил сторонам в собственность части земельного участка согласно координатам границ из заключения землеустроительной экспертизы, что позволило в дальнейшем зарегистрировать право собственности на выделенные части.

Отличие данного подхода от компенсационного состоит в том, что стороны становятся собственниками отдельных объектов без обязанности по выплате друг другу сумм сверх стоимости долей.

Практический вывод:

Если спорный объект — единое целое (дом с участком, где участок оформлен на одного супруга) — следует заранее смириться с тем, что суд передаст его стороне, имеющей право на землю, и присудит компенсацию. Если же участок достаточно большой, или имеется несколько строений, необходимо: заказывать межевой план, строительно-техническую экспертизу, представлять суду варианты раздела в натуре.

10. Доказывание значительности улучшений: соотношение с презумпцией равноценности

Порог «значительности»

Ст. 37 СК РФ требует, чтобы вложения были **значительными**. В судебной практике под «значительными» понимают увеличение стоимости имущества, которое превышает доходы, которые могли бы быть получены от его текущего содержания, либо изменение технико-экономических характеристик. В деле Никулинского районного суда решающим было то, что в период брака был построен новый дом фактически с нуля (сруб и крыша до брака), что кардинально изменило объект — стоимость увеличилась во много раз.

Установка забора, ворот, ремонт кровли могут быть признаны улучшениями, если привели к существенному увеличению рыночной стоимости. В деле Мосгорсуда 2015 года суд признал забор объектом, подлежащим учёту, поскольку его наличие увеличивало стоимость домовладения, и постановил включить его стоимость в состав общего имущества.

Однако: не любые текущие расходы на содержание (покос травы, побелка, мелкий ремонт) являются основанием для возникновения права на долю. Такие расходы не увеличивают стоимость объекта в долгосрочной перспективе.

Бремя доказывания

Применяя ст. 37 СК РФ, суды возлагают на супруга, претендующего на долю, бремя доказывания того, что улучшения фактически произведены, их стоимость определена, и вложение было произведено именно за счёт общего имущества или собственных средств заявителя.

Свидетельские показания в сочетании с косвенными доказательствами (например, заключение договора, оплата счетов) часто бывают недостаточными, если нет документов о несении расходов именно заявителем.

Практический вывод:

Для доказывания значительности нужно: до и после улучшений заказать оценку рыночной стоимости объекта; собрать договоры, квитанции, банковские выписки, акты выполненных работ; пригласить свидетелей, которые могли бы подтвердить факт производства работ в браке и объём вложений.

11. Специальные вопросы: режим имущества, оформленного на третьих лиц (номинальное владение)

Ситуация, когда имущество оформлено на родственника

В представленных материалах отсутствуют дела, где имущество оформлено на номинального держателя — родственника или друга, но судебная практика таких случаев знает множество. Особенностью семейных споров является то, что суды пытаются установить действительную волю сторон.

Если недвижимость формально принадлежит отцу одного из супругов, но фактически на денежные средства семьи сторонами производились расчеты (что нередко описано в тексте решения Чертановского суда как «заключался договор, деньги передавались наличными, расписка не составлялась»), то возникает сложность в доказывании как для истца (претендующего на то, что имущество общее), так и для ответчика (пытающегося доказать, что имущество не принадлежит супругам).

Подходы судов

Когда представитель одной стороны ссылается на то, что отец является номинальным владельцем, а фактическим приобретателем — супруг, суды требуют: - иск о признании права собственности отсутствующим (либо оспаривание сделки); - доказательства того, что денежные средства на покупку вносились лично; - согласованность действий с точки зрения цели приобретения для семьи; - притворность или мнимость сделки (для оспаривания договора купли-продажи между супругом и третьим лицом).

При этом сам факт того, что третье лицо не смогло подтвердить платежеспособность, часто является косвенным доказательством того, что договор был формальным. Судья может применить нормы о притворной сделке (ст. 170 ГК РФ).

Практический вывод:

- Супругам, которые используют номинальных владельцев, следует осознавать высокий риск признания сделки недействительной либо установления факта общей собственности супругов;
- Супругу, претендующему на половину имущества, нужно фиксировать движение средств, в том числе через третьих лиц.

12. Практические рекомендации сторонам спора

Истцу (лицу, претендующему на раздел)

1. **Определите предмет и основания:** является ли имущество общим, либо вы претендуете на компенсацию за улучшения.
2. **Рассчитайте цену иска:** сумму доли (при разделе общего) или сумму компенсации (при улучшении личного имущества).
3. **Соберите доказательства:** - договоры, платёжные документы; - переписку, свидетельствующие о намерениях; - сведения о доходах (если заявляется требование о вложении личных средств); - доказательства стоимости имущества и улучшений (отчёты оценщика); - технические паспорта, кадастровую документацию; - фотоматериалы.
4. **Заявите ходатайство о назначении экспертизы** (строительной, оценочной) и, при необходимости, о запросе документов у третьих лиц (банков, подрядчиков).
5. **Обращайтесь в суд по месту нахождения ответчика** с учётом правил исключительной подсудности (ст. 30 ГПК РФ — для недвижимости), а также учитывайте порог подсудности мировым судьям.

Ответчику (лицу, защищающему личное имущество)

1. **Подготовьте доказательства дара/наследования/приобретения до брака.**
2. **Представьте суду расчёт стоимости имущества до вступления в брак** (технический паспорт, справку БТИ, экспертное заключение).
3. **Оспаривайте перечень улучшений:** отделяя капитальные работы от текущего ремонта.
4. **При несогласии со стоимостью, заявите ходатайство о проведении судебной экспертизы** и самостоятельной оценке.

13. Вопросы распределения бремени доказывания и роль экспертиз

Судебные решения, приведённые в материале, подтверждают необходимость активной процессуальной позиции сторон. Суд не вправе самостоятельно собирать доказательства. Экспертные заключения были положены в основу решений: - в деле Никулинского райсуда — рыночная стоимость дома; - в деле Мосгорсуда — стоимость забора и строений; - в деле Чертановского суда — вопросы, связанные со стоимостью услуг по получению разрешительной документации, имели значение для оценки добросовестности подрядчика, но

невключение затрат в цену иска подтверждается свидетельскими показаниями.

Роль свидетелей

В ряде дел (Чертановский районный суд, Никулинский районный суд) свидетели подтверждали фактические обстоятельства: ведение строительства одним из супругов, заключение договоров, передачу наличных денежных средств. Суды критически оценивают показания заинтересованных лиц (родственников), особенно если они противоречат письменным доказательствам. Для того чтобы свидетельские показания были приняты как достоверные, нужно, чтобы они были согласованы между собой и с документальными материалами.

Практический вывод:

Доказательственная база должна быть комбинированной: письменные договоры + платёжные документы + показания свидетелей + экспертиза. Каждое из доказательств по отдельности часто является недостаточным.

14. Правовые позиции Верховного Суда РФ и перспективы развития практики

Следует учитывать несколько правовых позиций, хотя в предоставленных источниках Верховный Суд РФ прямо не упоминается. Верховный Суд в своих обзорах неоднократно указывал:

1. **Презумпция общности имущества супругов** может быть опровергнута только бесспорными и убедительными доказательствами.
2. **Ст. 37 СК РФ** применяется как к недвижимому имуществу, принадлежащему одному из супругов, так и к иному имуществу, если другой супруг вложил средства.
3. **Раздел общего долга супругов** производится пропорционально присуждённым долям.
4. При определении **стоимости компенсации** суд принимает рыночную стоимость, определённую на момент рассмотрения дела.
5. **Наличие брачного договора** изменяет режим имущества: если в брачном договоре указано, что имущество, приобретённое одним из супругов даже в браке, является его личной собственностью, то нормы СК РФ о совместной собственности не применяются.

Применительно к делам, где возникает спор между «личным» и «общим», позиция Верховного Суда РФ, выраженная в определениях по конкретным

спорам, направлена на недопустимость автоматического исключения имущества из состава общего только на основании того, что титульным собственником является один супруг, а его «личные средства» или «личный кредит» составили финансирование покупки.

Перспектива законодательства

Следует предполагать, что в будущем возможны изменения в части закрепления презумпции того, что кредитные обязательства, принятые на имя одного из супругов, но направленные на приобретение общего имущества, признаются общими долгами. Однако до этих изменений суды опираются на разъяснения Пленума ВС РФ и сложившуюся практику.

15. Специфика споров о компенсации морального вреда и иных деликтных исков в контексте права собственности на недвижимость

В материалах практики присутствует дело Тушинского районного суда г. Москвы от 15.06.2015 N 2-3201/2015 о взыскании морального вреда. Хотя оно не относится непосредственно к разделу имущества, оно иллюстрирует распространённую ситуацию: конфликт между сособственниками приводит к созданию препятствий в пользовании недвижимостью (установка забора, отключение коммуникаций).

Способы защиты в таких ситуациях: 1. Негаторный иск об устранении препятствий в пользовании (ст. 304 ГК РФ); 2. Иск о взыскании убытков (если повреждено имущество, утрачена прибыль); 3. Иск о компенсации морального вреда (ст. 151 ГК РФ, ст. 1099 ГК РФ) при нарушении личных неимущественных прав или создании угрозы жизни и здоровью (например, отключение газа в доме с детьми).

Размер морального вреда определяется судом с учётом требований разумности и справедливости. Суды редко присуждают суммы, заявленные истцами, в полном объёме.

В рассматриваемом деле истец оценила моральный вред в 80 000 руб., однако такие дела часто заканчиваются частичным удовлетворением требований. Важно, что требования о компенсации морального вреда в случае, если нарушены только имущественные права, удовлетворяются лишь при прямом указании закона. Для соседей по дому, как правило, основанием является нарушение санитарно-эпидемиологических требований и создание угрозы

жизни (часть 2 ст. 1064 ГК РФ, требование ст. 15 Закона «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»).

16. Вопросы судебной практики, связанные с неурегулированной задолженностью по сделкам, заключённым в период брака

Особого внимания заслуживает ситуация, когда супруг заключил сделку (подряд, купля-продажа, аренда) и по этой сделке образовалась задолженность. Кредитор впоследствии пытается взыскать долг с обоих супругов, ссылаясь на п. 2 ст. 45 СК РФ (обращение взыскания на общее имущество по общим обязательствам).

Судебная коллегия по гражданским делам ВС РФ неоднократно указывала, что для признания долга общим необходимо доказать, что: - денежные средства были потрачены на нужды семьи (в том числе на приобретение недвижимости, строительство); - либо сделка была совершена по воле обоих супругов.

Из представленных материалов дела Чертановского районного суда (решение от 13.05.2021) видно: договор на разработку и согласование документов заключал один из супругов, но услуги были связаны со строительством торгового центра. Если будет доказано, что торговый центр — общий бизнес супругов, долг будет распределён. Если нет — обязательство может быть квалифицировано как личный долг супруга, даже если он осуществляет предпринимательскую деятельность в браке.

Практический вывод для кредиторов: - Прежде чем предъявлять иск к обоим супругам, нужно получить данные об использовании средств: договор, назначение платежа, акт выполненных работ, а также сведения об объекте, в который вкладывались средства.

17. Судебные расходы в делах о разделе имущества

Хотя вопрос судебных расходов не является центральным в теме раздела, для сторон он имеет важное значение, поскольку может составлять значительную сумму. Суды распределяют расходы пропорционально удовлетворённым требованиям.

Статья 98 ГПК РФ позволяет взыскать все понесённые по делу судебные расходы, в том числе расходы на: - оценку имущества; - проведение экспертиз;

- представительство; - услуги нотариуса при получении доказательств; - госпошлину.

Из решения Тимирязевского районного суда г. Москвы от 16.05.2016 (дело N 2-2339/2016) нельзя установить сумму взысканных расходов, однако из других приведённых дел (Нагатинский районный суд, Кимрский городской суд) видно, что суды удовлетворяют требования о компенсации издержек в заявленном размере при подтверждении платёжными документами.

18. Проблема распределения долей при разделе объектов незавершённого строительства

В материалах, представленных для анализа, не рассматривалось напрямую, но вопрос о разделе объектов незавершённого строительства очень часто возникает применительно к земельным участкам с недостроенными домами (сруб с крышей без утепления — как в деле Никулинского районного суда).

Незавершённым строительством объект (ст. 130 ГК РФ) является самостоятельным объектом гражданских прав. Судебная практика допускает раздел такого объекта, но требуется: - определить степень готовности объекта; - установить рыночную стоимость на момент раздела; - разрешить вопрос о том, кто будет осуществлять работы по завершению строительства.

Если объект незавершён и один из супругов желает его завершать, суд может передать ему недострой и присудить другому денежную компенсацию. Если оба желают завершать строительство, назначается экспертиза технического состояния, оценивается возможность достройки третьими лицами, конкретные преимущества.

19. Заключение

Проведённый анализ судебной практики и норм законодательства позволяет сделать вывод, что при разделе имущества супругов суды следуют принципу законности, сочетая презумпцию общности имущества с возможностью её опровержения посредством допустимых доказательств. Ключевыми юридическими фактами являются:

1. период приобретения имущества;
 2. способ приобретения (возмездная / безвозмездная сделка);
 3. источник финансирования;
-

4. наличие и характер неотделимых улучшений, произведённых в период брака;
5. наличие письменных соглашений (брачный договор, соглашение о разделе имущества).

Практические рекомендации:

Для стороны, претендующей на раздел: - не следует полагаться на устные договорённости; - до обращения в суд целесообразно провести независимую оценку; - нужно систематизировать документы о всех доходах и расходах, связанных со спорным имуществом; - в процессе важно заявить ходатайство о назначении судебной экспертизы, если стоимость может быть оспорена.

Для стороны, у которой имущество является личным: - нужно приложить максимум усилий для подтверждения происхождения имущества и его состояния на момент брака; - процессуальной ошибкой будет представление суду исключительно свидетельских показаний; - необходимо активно использовать институт судебной экспертизы, поскольку она может подтвердить факт отсутствия улучшений или завышенную стоимость; - следует помнить, что доказанное свидетельскими показаниями увеличение стоимости также может повлечь взыскание компенсации в пользу другого супруга.

Существующее регулирование позволяет достаточно эффективно разрешить большинство споров. Однако ввиду сложности фактических обстоятельств значительная часть дел передаётся на рассмотрение судов с назначением экспертиз, что удлиняет процесс, но повышает объективность.

Список использованных нормативных правовых актов и судебных актов

Нормативные акты: 1. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 N 223-ФЗ (ст. ст. 33-39, 45); 2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ст. ст. 130, 170, 304, 1064); 3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ст. ст. 23, 24, 30, 33, 56, 79, 88, 98, 100); 4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.1998 N 15 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака» (в части, не противоречащей действующему законодательству); 5. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Судебные акты, использованные в анализе: 1. Решение Чертановского районного суда г. Москвы от 13.05.2021 по делу N 2-170/2021; 2. Решение

Никулинского районного суда г. Москвы от 05.08.2019 по делу N 2-230/2019 (УИД 77RS0018-01-2018-009371-82); 3. Решение Тушинского районного суда г. Москвы от 15.06.2015 по делу N 2-3201/2015; 4. Апелляционное определение Московского городского суда от 22.10.2015 по делу N 33-38734/2015; 5. Решение Нагатинского районного суда г. Москвы от 21.02.2019 по делу N 2-1102/19; 6. Решение Тимирязевского районного суда г. Москвы от 16.05.2016 по делу N 2-2339/2016; 7. Решение Кимрского городского суда Тверской области от 24.12.2013 по делу N 2-671/2013; 8. Определение Орехово-Зуевского городского суда Московской области от 15.11.2012 по делу N 2-3363/2012; 9. Определение Орехово-Зуевского городского суда Московской области от 21.09.2011 по делу N 2-3683/2011; 10. Решение Наро-Фоминского городского суда Московской области от 08.02.2017 по делу N 2-308/2017.

Настоящий материал подготовлен в информационно-методических целях на основе действующего законодательства и обобщённой судебной практики. Для применения в конкретном деле необходима оценка индивидуальных обстоятельств.