**Жильё после развода**

П.Бородин

Несмотря на то, что в России много делается для воплощения в жизнь системы основных конституционных принципов, защиты и укрепления семьи, материнства, отцовства и детства, реальное положение дел с учетом перемен, происходящих в обществе, находится весьма далеко от благополучного. Неутешительный статистический анализ показывает, что кривая бракоразводных процессов среди российского населения не меняет своего восходящего направления.

Эгоистическая потребительская идеология, насаждаемая обществу, играет свою губительную роль и отнюдь не направлена на построение здоровой семьи и крепких семейных отношений. В связи с чем, усиливающийся шквал разводов позволяет дифференцировать наиболее часто встречающиеся вопросы, которые дают повод несколько систематизировать одну из проблем наиболее часто встречающуюся в юридической практике на сегодняшний день. Это, конечно, жилищная проблема, которая, в нашем обществе была и остаётся проблемой насущной, а после расторжения брака проблема раздела крыши над головой усиливается в несколько раз.

Как следует из ч. 1 ст. 34 СК РФ имущество, нажитое во время брака, является совместной собственностью обоих супругов. В период брака, и после его расторжения совместно нажитое имущество может быть разделено между супругами по добровольному соглашению, либо, при отсутствии согласия, в судебном порядке.

Наибольшую сложность при определении «судьбы» совместно нажитого имущества вызывают вопросы, связанные с разделом автомобилей, акций, ценных бумаг, долей в предприятиях, имущества, находящегося за границей. Однако, как уже было отмечено, неоспоримым лидером по числу обращений в юридические консультации всё же остаётся жилищный вопрос. Сразу необходимо уточнить, что подход к решению жилищной проблемы, после расторжения брака, носит комплексный правовой характер и помимо норм семейного права необходимо применение норм жилищного и гражданского законодательства. Поэтому справедливый и законный раздел жилья является вопросом непростым и обращение за квалифицированной юридической поддержкой будет не лишним.

Как известно, Российское законодательство предусматривает несколько видов жилищных правоотношений, это: социальное использование жилья по договору найма; коммерческий наём и аренда; правоотношения, возникающие на жилые помещения в домах жилищно-строительных и жилищных кооперативов; жилые помещения, находящиеся в собственности; а также правоотношения связанные с использованием служебных и специализированных помещений.

Исходя из судебной практики, наибольшее количество споров при решении жилищного вопроса после развода, связано с жильём находящимся в собственности и по договору социального найма. При этом необходимо чётко отличать юридическую природу этих двух видов правоотношений. Рассмотрим каждый из них в отдельности.

При разрешении жилищной проблемы связанной с квартирой, находящейся в собственности, прежде всего, необходимо выяснить вопрос, является ли жильё совместной собственностью супругов, так как ч. 1 ст. 36 СК РФ предусматривает принадлежность имущества каждому из супругов, приобретённому до вступления в брак, а так же имущества, полученного одним из супругов во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам. Сюда ещё следует отнести и приватизацию квартиры одним из супругов при отсутствии на момент приватизации регистрации по месту жительства другого, а так же рентные договоры, по которым переход права собственности осуществлялся безвозмездно.

Приступая к разделу квартиры, следует иметь ввиду, что п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24 августа 1993 г. N 8 "О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" предусматривает, что «Выдел участнику общей собственности на приватизированное жилое помещение, представляющее собой отдельную квартиру, принадлежащей ему доли допустим, если имеется техническая возможность передачи истцу изолированной части не только жилых, но и подсобных помещений (кухни, коридора, санузла и др.), оборудования отдельного входа».

Учитывая инженерно-технические и конструктивные особенности российских квартир для большинства граждан, расторгнувших брак и решивших разделить жилплощадь, находящуюся в собственности, эта проблема с учётом выше приведённой нормы права становится не разрешимой.

Однако, закон предусматривает право каждого из супругов определить долю в общем имуществе квартире. Некоторые юристы называют такую долю «условной», другими словами она не имеет индивидуально определённого имущественного выражения, и является долей в общей долевой собственности. Определение долей в общей долевой собственности квартире возможны как путём добровольного соглашения, так и судебным порядком.

После определения долей квартиры, бывшие супруги становятся участниками общей долевой собственности. Здесь необходимо подчеркнуть некоторые правовые последствия возможные после такого перехода. Как следует из ч. 2 ст. 246 ГК РФ участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю, либо распорядиться ею иным образом. При этом необходимо помнить, что в соответствии с требованиями ст. 250 ГК РФ продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу. В случае отказа от покупки доли остальными участниками долевой собственности либо не приобретения права на долю собственности в течении одного месяца продавец имеет право на продажу своей доли любому лицу. Из сложившейся, практики при разрешении жилищного вопроса, связанного с квартирой находящейся в собственности, как никогда надо стремиться к взаимным компромиссам, так как продажа доли квартиры невыгодна с экономической и практической точки зрения никому из участников возникающих при таких обстоятельствах правоотношений.

Продавец части квартиры не сможет на выгодных условиях продать свою долю, так как она будет продаваться с существенными обременениями, а сторона, которая остаётся проживать в квартире, обретает «непрошенного соседа» со всеми вытекающими неудобствами в самом широком смысле этого слова.

К сказанному, необходимо добавить, что, став участниками общей долевой собственности бывшие супруги вправе определить порядок пользования квартирой, как по взаимному согласию, так и в порядке, устанавливаемом судом.

Разрешая жилищный вопрос после бракоразводного процесса, при использовании жилья по договору социального найма, следует обратить внимание на то, что согласно ст. 53 ЖК РСФСР наниматель и члены его семьи пользуются равными правами, вытекающими из договора социального найма жилого помещения. Отсюда следует, что как в период брака, так и после его расторжения по требованию любого из супругов с ним может быть заключён отдельный договор найма, опять таки, как путём диспозитивного соглашения, так и путём судебного вмешательства.

При этом необходимо учитывать, что Постановлением Пленума Верховного Суда РФ «Об изменении и дополнении некоторых постановлений Пленума Верховного Суда Российской Федерации» от 25.10.96 N 10 (с изменениями и дополнениями от 14 февраля 2000 г.) установлено, что в силу ст. 86 ЖК суд вправе удовлетворить требование о разделе жилого помещения, если истцу в соответствии с приходящейся на его долю жилой площадью, либо с учетом состоявшегося соглашения о порядке пользования жилым помещением может быть выделено изолированное помещение, состоящее из одной или нескольких комнат ст. 52 ЖК РСФСР.

К тому же, отдельное изолированное жилое помещение должно соответствовать санитарным и техническим требованиям, установленным ст. 38 ЖК РСФСР.

Правовые последствия заключения отдельного договора найма, по сути, представляют собой возможность дальнейшего совместного проживания уже в коммунальной квартире, либо дают право приватизировать жилплощадь каждому из супругов с дальнейшей перспективой улучшения своих жилищных условий.

При разрешении жилищной проблемы, возникающей после расторжения брака, не следует упускать из виду возможность мены и обмена жилой площади. Здесь вам смогут помочь многочисленные риэлтерские организации, работающие в сфере недвижимости.

В случае не достижения согласия по обмену жилых помещений ст. 68 ЖК РСФСР установлен порядок обмена жилых помещений по требованию члена семьи (бывшего члена семьи) нанимателя, т.е. в данной статье речь идет о принудительном обмене жилой площади. Разумеется, что осуществление такого обмена возможно только в судебном порядке.

В Постановлении Пленума Верховного Суда СССР "О практике применения судами жилищного законодательства" от 03.04.87 N 2 (в ред. Постановления Пленума Верховного Суда СССР от 30.11.90 N 14) отмечено, что при рассмотрении дел о принудительном обмене жилого помещения надлежит тщательно проверять, заслуживают ли внимания доводы и интересы членов семьи, проживающих в обмениваемом помещении.

На практике судебные дела по принудительному обмену являются процессуально весьма сложными, и начинать их без квалифицированной юридической поддержки не имеет никакого смысла.

Кроме того, необходимо помнить, что мирное разрешение любого гражданско-правового вопроса всегда сэкономит ваши средства и сохранит ваше драгоценное здоровье.