

**ОБОБЩЕНИЕ  
СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ РАССМОТРЕНИЯ ДЕЛ  
О РАЗДЕЛЕ СОВМЕСТНОГО ИМУЩЕСТВА СУПРУГОВ,  
В ТОМ ЧИСЛЕ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРИОБРЕТЕННОЙ  
ПО ИПОТЕЧНОМУ ДОГОВОРУ ИЛИ ДОГОВОРУ  
ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ ЗА ПЕРИОД 2012 ГОДА –  
ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2013 ГОДА**

Обобщение проведено в целях изучения проблем судебной практики указанной категории дел, выработки предложений по формированию единообразного применения законодательства.

Предметом обобщения явились гражданские дела, по которым заявлены требования о разделе совместного имущества супругов, в том числе недвижимости, приобретенной по ипотечному договору или договору долевого участия.

*Статистические данные*

Утвержденная форма статистического отчета не предусматривает строки по учету дел анализируемой категории (по основаниям спора), в связи с чем, не представляется возможным определить конкретное количество дел, рассмотренных судами первой инстанции по обобщаемой категории.

Вместе с тем, согласно сведениям областных и приравненных к ним судов за 2012 год поступило всего 2 863 исковых заявления, по существу рассмотрено 2 085 дел, из них 967 или 46% дел окончены с вынесением решения. По 845 (87%) делам иски удовлетворены, в удовлетворении 122 (13%) исковых заявлений отказано. 1034 (50%) дела окончены с вынесением определения, из них о прекращении производства по делу в связи с утверждением мирового соглашения -517 (50%), об оставлении заявления без рассмотрения-517 (50%).

За первое полугодие 2013 года в суды республики поступило всего 1743 исковых заявления, по существу рассмотрено 1 222 дел, из них 579 или 47% дел окончены с вынесением решения. По 503 (87%) делам иски удовлетворены, в удовлетворении 76 (13%) исковых заявлений отказано. 562 (46%) дел окончены с вынесением определения, из них о прекращении производства по делу в связи с утверждением мирового соглашения - 315 (56%), об оставлении заявления без рассмотрения-247 (44%).

Как видно, наблюдается тенденция максимальной удовлетворенности заявленных требований супругов о нарушении их имущественных прав.

За 12 месяцев 2012 года решения судов первой инстанции по анализируемой категории дел отменены:

- в апелляционной инстанции - по 43 жалобам или 4% от общего количества вынесенных решений (967);
- в кассационной инстанции - по 27 жалобам или 3%;
- в надзорном порядке - по 1 жалобе или 0,1%.

Изменено решений:

- в апелляционной инстанции - по 81 жалобе или 8% от общего количества вынесенных решений;
- в кассационной инстанции - по 20 жалобам или 2 %;
- в надзорном порядке - по 2 жалобам или 0,2%.

Оставлено без изменения решений:

- в апелляционной инстанции - по 210 жалобам или 22%, по 1 протесту или 0,1%;
- в кассационной инстанции - по 92 жалобам или 9,5 %, по 1 протесту или 0,1%;
- в надзорном порядке - по 1 жалобе или 0,1%.

За 6 месяцев 2013 года решения судов первой инстанции по анализируемой категории дел отменены:

- в апелляционной инстанции - по 20 жалобам или 3,5% от общего количества вынесенных решений (579);
- в кассационной инстанции - по 3 жалобам или 1%;
- в надзорном порядке - по 1 жалобе или 0,2%.

Изменено решений:

- в апелляционной инстанции - по 54 жалобам или 9%;
- в кассационной инстанции - по 3 жалобам или 1 %;
- в надзорном порядке - 0.

Оставлено без изменения решений:

- в апелляционной инстанции - по 130 жалобам или 22,5%;
- в кассационной инстанции - по 28 жалобам или 5%;
- в надзорном порядке - 0.

Из приведенных статистических данных усматривается, что в основном принятые по анализируемой категории дел решения судов первой инстанции судами вышестоящих инстанций признаны законными и обоснованными.

За 2012 год окончены с вынесением решения дела о разделе совместного имущества - недвижимости, приобретенной по ипотечному договору - 55 или 6% от общего количества рассмотренных с вынесением решения (967). Из них удовлетворены иски по 45 (82%) делам, по 10 (18%) делам в удовлетворении иска отказано.

В первом полугодии 2013 года рассмотрено с вынесением решения -29 или 5% от общего количества рассмотренных с вынесением решения (579). Из них удовлетворены иски по 21 (72%) делу, по 8 (28%) делам в удовлетворении иска отказано.

За 2012 год окончены с вынесением решения дела о разделе совместного имущества - недвижимости, приобретенной по договору долевого участия - 9 или 1% от общего количества рассмотренных с вынесением решения (967). Из них удовлетворены иски по 7 (78%) делам, по 2 (22%) делам в удовлетворении иска отказано.

В первом полугодии 2013 года рассмотрено с вынесением решения -16 или 3% от общего количества рассмотренных с вынесением решения (579). Из них удовлетворены иски по 10 (63%) делам, по 6 (37%) делам в удовлетворении иска отказано.

Таким образом, наблюдается тенденция роста количества решений, вынесенных по существу по категориям дел, вызывающим затруднения при рассмотрении.

### ***Раздел совместного имущества супругов***

В основном суды правильно применяют положения действующего законодательства при рассмотрении дел этой категории.

Затруднения возникают при рассмотрении споров по разделу недвижимого имущества (квартиры, жилого дома, коммерческой недвижимости).

Анализ показал, что причинами корректировки судебных актов первой инстанции является неправильное определение предмета иска; неправильное применение судами норм материального права; несоответствие выводов суда обстоятельствам дела.

Согласно пункту 4 статьи 209 ГК «Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона».

При возможности раздела имущества требования о передаче имущества истцу с обязательством выплатить ответчику стоимость его доли не могут быть удовлетворены. Исключение составляют случаи, когда одному из

супругов передаётся имущество большей стоимости, чем его доля, что предполагает пункт 3 статьи 36 Кодекса Республики Казахстан «О браке (супружестве) и семье» (далее - Кодекс). Поэтому суд должен, прежде всего, рассмотреть вопрос о возможности раздела имущества, и только потом - вопрос о выплате стоимости доли.

В этом случае необходимо руководствоваться не только нормами Кодекса, но и нормами статей 221, 218 ГК.

Пункт 3 статьи 221 ГК, регулирующий раздел общей совместной собственности, отсылает на статью 218 ГК, а согласно пункту 4 статьи 218 ГК «выплата участнику долевой собственности компенсации вместо выдела его доли в натуре возможно только с его согласия».

Изучение дел показало, что предметом большинства дел по разделу имущества супругов является квартира.

Истцы в исковом заявлении и в ходе рассмотрения указывают способ выдела доли. Если истец требует присудить имущество ответчику, с выплатой денежной компенсации за его долю в квартире, то это означает, что имеется согласие на компенсацию доли, суд только устанавливает стоимость квартиры и присуждает истцу денежную компенсацию.

Круг предмета доказывания увеличивается в тех случаях, когда истец просит оставить квартиру за ним, а ответчику обязуется выплатить стоимость его доли.

**В силу пункта 4 статьи 218 ГК, суд в этих случаях обязан установить, имеется ли согласие ответчика на выплату его доли в деньгах, если согласия нет, то суду следует установить размер его доли в общей собственности и применимо ли к доле понятие «незначительности». Если доля ответчика «незначительная», то имеет ли ответчик существенный интерес в использовании общего имущества.**

Пункт 8 нормативного постановления №10 от 09 июля 1999 года, с последующими изменениями «О некоторых вопросах применения законодательства о праве собственности на жилище» предусматривает, что лицо, получившее денежную компенсацию, теряет право собственности на жилище, а также право проживания в нем при отсутствии согласия собственников, в связи с чем, может быть выселено по иску любого участника общей собственности.

Постановлением суда апелляционной инстанции от 05 января 2013 года оставлено без изменения решение суда №2 Абайского района Карагандинской области от 14 октября 2011 года, которым частично удовлетворены иски Г. к В. о разделе имущества.

Согласно материалам дела истец с ответчиком состояли в зарегистрированном браке с 1988 года, который расторгнут решением суда,

свидетельство о расторжении брака получено 21 июня 2011 года. Истец просила разделить имущество, приобретенное в браке: квартиру стоимостью 737 000 тенге, 2 автомашины и другое имущество. Просила выделить ей квартиру, остальное имущество передать ответчику.

Суд разделил общую совместную собственность супругов в виде квартиры, признав за истцом и ответчиком право на долю в общей собственности на указанную квартиру в размере  $\frac{1}{2}$  части за каждым. В удовлетворении требований истца о передаче ей квартиры полностью отказано. Разделено общее имущество супругов.

При вынесении решения в части раздела квартиры суд учел, что каждая из сторон просила оставить за ним квартиру в собственности, не желая получать компенсацию за свою долю в квартире.

При таких обстоятельствах, суд первой инстанции правомерно пришел к выводу, что передача квартиры в собственность одному лицу с возложением на второго собственника обязанности выплатить ему компенсацию противоречит требованиям закона.

Решение суда в части взыскания с ответчика в пользу истца половины стоимости автомашины не оспорено.

**Основанием для возникновения споров о разделе общего имущества является неправильное понимание сторонами материального закона, в частности, определяющего момент возникновения общей собственности, правовые основания для отнесения имущества к общей собственности супругов, а также возможность раздела общих долгов.**

Оспаривая решение в части раздела общего имущества, ответчик необоснованно считал, что часть спорного имущества является его личной собственностью.

Б. обратилась с иском к своему бывшему супругу Г. о разделе общего имущества - гаражных боксов, находящихся на территории гаражного кооператива (далее - кооператив), приобретенных в период брака путем процедуры легализации.

Решением суда исковые требования Б. о разделе общего имущества удовлетворены. Раздел общего имущества бывших супругов произведен следующим образом: боксы-гаражи с земельными участками, расположенные на территории кооператива, под №№32, 51, 54 общей стоимостью 1 764 000 тенге оставлены за истцом, боксы-гаражи с земельными участками под №№56, 57, 58 общей стоимостью 1 764 000 тенге оставлены за ответчиком.

Позиция ответчика, считающего, что перечисленное имущество не относится к общему имуществу супругов, сводилась к тому, что гаражи под №№ 51, 57 приобретены им до регистрации брака с Б., а гараж № 32 получен

в сентябре 2007 года в результате обмена на гараж №38, которым он владел с 2000 года (до брака с истцом). В подтверждение своих доводов ответчик привел справку председателя потребительского кооператива о том, что он владел гаражами в 2000-2001 годах, а также платежные документы об уплате членских взносов в указанный период времени за гаражи под №№38, 51, 57. Ответчик, считая, что гаражи под №№ 32,51,57 приобретены им до брака с истцом, считал, что следует исключить из имущества, подлежащего разделу гаражи за №№32, 51, 57, определить долю истца в размере ½ в праве общей собственности на гаражи под №№ 54,56,58.

Позиция ответчика судом признана необоснованной.

Из обстоятельств дела следует, что стороны состояли в зарегистрированном браке с 16 марта 2002 года по 05 июня 2009 года. Брак между ними расторгнут в судебном порядке. После расторжения брака, бывшие супруги, решили разделить имущество, являющееся их общей совместной собственностью. Суд пришел к обоснованному выводу, что имущество, подлежащее разделу, нажито ими во время законного брака.

Доводы ответчика о том, что три гаража (№№ 32,51,57) и земельные участки под ними в кооперативе, приобретенные Г. в 2000-2001 годах, что подтверждено уплаченными им членскими взносами, являются его собственностью, а потому не могут быть включены в состав имущества, подлежащего разделу, ошибочны.

Как видно из пояснений председателя кооператива, взносы, которые ответчик называет членскими, уплачивались им за охрану гаражей. Он также пояснил, что вступление в состав бывшего кооператива осуществлялось путем оплаты членского взноса и получения членской книжки. Деньги за гараж передавались его новым владельцем, бывшему владельцу без оформления произведенной сделки.

Приведенные факты свидетельствуют о том, что право собственности на оспариваемые гаражи не оформлено ответчиком Г. в соответствии с законодательством Республики Казахстан, что послужило основанием для последующей легализации этого имущества.

Пункт 1 статьи 1 Закона «Об амнистии в связи с легализацией имущества» (далее - Закон) регламентирует, что легализация имущества – это процедура признания государством прав на имущество, выведенное из законного экономического оборота и (или) не оформленное в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

Пункт 5 статьи 11 названного Закона указывает, что недвижимое имущество признается легализованным с момента вынесения комиссией решения о легализации недвижимого имущества.

В соответствии с пунктом 2 статьи 118 ГК, право собственности на недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации.

Таким образом, государство признает право на недвижимое имущество, не оформленное в соответствии с законодательством, только в случае его последующей легализации и регистрации.

Согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 35 Кодекса, собственностью каждого из супругов является имущество, принадлежащее каждому из супругов до вступления в брак.

Поскольку закон связывает момент приобретения легализованного имущества с датой вынесения решения о легализации, а в данном случае решения о легализации спорных гаражей состоялись в период брака между истцом и ответчиком, следовательно, эти гаражи и земельные участки под ними относятся к имуществу, нажитому во время брака.

Анализ показал, что имеет место различная судебная практика при разрешении споров, связанных с определением долей супругов при отступлении от принципа равенства долей супругов.

**Согласно пункту 1 статьи 38 Кодекса, при разделе общего имущества супругов и определении долей в этом имуществе доли каждого из супругов признаются равными, если иное не предусмотрено договором между ними.**

Следовательно, если в договоре не указано иное, суд должен разделить квартиру или дом между супругами в равных долях.

Суд вправе отступить от начала равенства долей супругов в их общем имуществе исходя из интересов несовершеннолетних детей и (или) исходя из интересов одного из супругов, если другой супруг не получал доходов по неуважительным причинам или расходовал общее имущество супругов в ущерб интересам семьи без согласия второго супруга.

Однако, суды при рассмотрении таких споров нередко полагают, что для отступления от принципа равенства долей необходимо наличие обоих условий, то есть интересы несовершеннолетних детей; другой супруг не получал доходов по неуважительным причинам или расходовал общее имущество супругов в ущерб интересам семьи.

К. обратилась в суд с иском к Ж. о разделе совместно нажитого имущества, указывая, что от брака с ответчиком имеют троих детей, дети живут вместе с ней, ответчик материальной помощи им не оказывает и добровольно произвести раздел общего имущества не желает. Она была вынуждена потратить деньги на производство оценки имущества и оплату государственной пошлины. Просила с учетом интересов несовершеннолетних детей определить ее долю в общем имуществе в размере  $\frac{2}{3}$  и долю ответчика в размере  $\frac{1}{3}$ , передать в ее собственность квартиру

Свое решение суд мотивировал тем, что в период брака на основании решения акима района от 30 ноября 1995 года, Н. предоставлен земельный участок для ведения садоводства, на который изготовлен государственный акт.

В соответствии с пунктом 1 статьи 32 Закона «О браке и семье», действовавшего на момент вынесения решения акимом, имущество, нажитое супругами во время брака, является их общей совместной собственностью. Вышеуказанная норма также согласуется со статьей 60 Земельного кодекса, согласно которой земельные участки являются общей совместной собственностью супругов, за исключением тех, которые принадлежали супругам до вступления в брак, а так же полученные ими в порядке наследования или в дар.

При определении размера доли супругов на земельный участок суд руководствовался требованиями Кодекса о равенстве долей супругов.

В то же время по аналогичному спору судом №2 г.Уральска принято иное решение.

Истец Б. обратилась в суд с требованием к М. об определении доли в общем имуществе, указав, что она состояла в зарегистрированном браке с ответчиком с 01 сентября 1978 года. Соглашения о добровольном разделе имущества, являющегося совместной собственностью, между ними не достигнуто. В период брака приобретен жилой дом с земельным участком по договору купли - продажи, а также земельный участок. Дом и земельный участок зарегистрированы на имя ответчика. Истец просила определить её долю в указанном имуществе в размере 1/2 части.

Решением суда №2 г.Уральска от 23 апреля 2012 года в удовлетворении иска отказано. Свое решение суд мотивировал тем, что истец Б. и ответчик М. состояли в законном браке с 1978 по 2011 год. В период брака сторонами на основании договора купли - продажи от 12 августа 1999 года приобретено имущество: жилой дом с земельным участком.

При этом суд руководствовался требованиями ГК и Кодексом об определении доли в общем совместном имуществе.

Стороны не оспаривали, что имущество приобретено в период брака и какое-либо соглашение, определяющее режим собственности на имущество, ими не заключалось.

Согласно статье 5 ГПК задачами гражданского судопроизводства являются защита нарушенных или оспариваемых прав, свобод и охраняемых законом интересов граждан.

Однако из содержания требований, по которым истец просила определить её долю в совместно нажитом имуществе в размере 1/2 части, спор не усматривается. Поскольку требования истца урегулированы



вышеуказанными нормами, иск, по выводам суда, подлежал оставлению без удовлетворения ввиду отсутствия спора.

Сторонами решение не обжаловано и вступило в законную силу.

Данное решение представляется правильным.

**Анализ изученных дел свидетельствует о том, что судьями в основном правильно разрешаются споры по данной категории дел, правильно применяются нормы материального права. Положительный момент заключается в том, что из общего количества рассмотренных по существу дел, немалое количество дел завершено утверждением мирового соглашения между сторонами.**

При утверждении мировых соглашений суды руководствовались положениями части 2 статьи 49 и статьи 193 ГПК.

По изученным делам мировые соглашения закону не противоречат, не нарушают прав, свобод и законных интересов третьих лиц. Условия мировых соглашений излагались в письменных заявлениях, приобщенных к материалам дела.

Однако в практике встречаются случаи, когда стороны заключают мировое соглашение по делам о разделе имущества и взыскании алиментов на содержание детей, на условиях, что один из супругов отказывается от требований о взыскании алиментов на содержание детей, другой супруг в свою очередь отказывается от своей доли в совместном имуществе.

В соответствии со статьей 172 Кодекса, алименты не могут быть зачтены другими встречными требованиями. Вместе с тем, в соответствии со статьей 162 указанного Кодекса, по соглашению об уплате алиментов, алименты могут уплачиваться единовременно и путем предоставления имущества, а также иными способами, относительно которых достигнуто соглашение.

Мировое соглашение, достигнутое между сторонами в ходе рассмотрения дела в суде, не может приравниваться к соглашению об уплате алиментов, предусмотренному нормами главы 22 Кодекса, и отказ от доли в совместном имуществе нельзя считать единовременной оплатой алиментов путем предоставления имущества, поскольку, таким образом, несовершеннолетним предоставляется лишь место проживания, тогда как они нуждаются в постоянном уходе (питание, одежда, обучение, уход за здоровьем), обеспечиваемые определенными денежными расходами.

**При утверждении мирового соглашения суд проверяет соответствие условий соглашения требованиям закона, в том числе соответствие условий мирового соглашения пределам исковых требований, поскольку в соответствии со статьей 219 ГПК суд разрешает дело в пределах заявленных истцом требований.**

Определением Жамбылского районного суда от 08 октября 2012 года утверждено мировое соглашение по делу по иску Т. к П., В. об отмене и признании недействительной регистрации движимого имущества, и разделе совместно нажитого в период брака имущества. Истец просила признать незаконной и отменить перерегистрацию автомашины, произведенной ее супругом П. на своего отца. Также просила произвести раздел имущества совместно нажитого в период брака с В. указанной выше автомашины и предметов домашнего обихода. В ходе судебного разбирательства по делу стороны пришли к мировому соглашению по вопросу раздела имущества. При этом одним из условий мирового соглашения являлось то, что ответчик обязуется в срок до 10 октября 2012 года выдать нотариально заверенное согласие истцу на вывоз несовершеннолетней дочери за пределы Республики Казахстан.

Утверждение судом данного мирового соглашения, содержащее условия, не относящиеся к заявленным в суд исковым требованиям, представляется неверным, поскольку истец не предъявляла требований о получении от ответчика согласия на вывоз ребенка для постоянного проживания в другое государство. При утверждении мирового соглашения суд должен был проверить соответствие условий соглашения требованиям закона, в том числе соответствие условий мирового соглашения пределам заявленных исковых требований.

### **Раздел совместного имущества - недвижимости, приобретенной по ипотечному договору**

В настоящее время ипотека и долевое участие в строительстве являются наиболее актуальным способом приобретения жилья для семьи на достаточно выгодных условиях. При этом данные договоры обычно являются долгосрочными - в среднем выплаты по ним производятся в течение 15 лет. Поэтому на практике часто возникают ситуации, когда к моменту развода супругов срок выплаты по договорам не истек, долг не погашен, а на полученное жилье претендуют оба супруга.

При этом возникает вопрос относительно раздела имущества, находящегося в залоге и порядка распределения обязательств.

Рассмотрение дел о разделе имущества, приобретенного по ипотечному договору, вызывает определенные затруднения в судах, поскольку судам надлежит разрешать вопросы, прямо связанные с обязательствами супругов перед третьим лицом – Банком.

**При рассмотрении таких дел судами к участию в деле в качестве третьих лиц привлекались залогодержатели, а долговые обязательства супругов распределялись в соответствии с пунктом 3 статьи 38 Кодекса.**

С. обратилась в суд с иском к Д. о расторжении брака, выделе доли в имуществе супругов в денежном выражении, указав, что состоит в браке с ответчиком с 30 сентября 2006 года. В период брака они приобрели под ипотеку квартиру. Стоимость квартиры согласно отчету об оценке от 06 июня 2012 года составляла 8 683 979 тенге. С учетом интересов ребенка истец просила взыскать стоимость ее доли в денежном выражении - 5 210 387 тенге. Долг перед Банком составлял 2 009 675 тенге. По инициативе суда третьим лицом привлечен Банк, предоставивший кредит на приобретение жилья под ипотеку.

Решением суда №2 г.Уральска Западно-Казахстанской области от 13 июня 2012 года иск удовлетворен частично, суд постановил взыскать с ответчика в пользу истца 3 337 152 тенге денежной компенсации в счет ее доли в квартире.

В удовлетворении остальной части иска суд отказал, указав на то, что при разделе имущества супругов, их доли признаются равными.

По договору квартира приобретена на имя ответчика.

Стороны не оспаривали, что указанная квартира приобретена в период брака, соглашение, определяющее режим собственности на это имущество, ими не заключалось.

Согласно оценке стоимость квартиры составляла 8 683 979 тенге.

Исходя из стоимости квартиры и долга перед Банком, суд посчитал необходимым иск удовлетворить частично и взыскать с ответчика в пользу истца 3 337 152 тенге в счет денежной компенсации ее доли в квартире ( $8683979:2 = 4\,341\,990$ ;  $2\,009\,675:2=1\,004\,838$ ;  $4\,341\,990 - 1\,004\,838 = 3337152$ ).

Решение суда было предметом рассмотрения в судах апелляционной и кассационной инстанций и оставлено без изменения.

Судебные акты по данному делу представляются правильными.

**При рассмотрении таких дел, необходимо иметь в виду, что имущество, приобретенное в период брака на имя одного из супругов за счет кредитных средств, является общим имуществом супругов. При этом наличие обременения объекта недвижимости в виде ипотеки само по себе не является основанием к отказу в разделе общего имущества супругов.**

А. обратилась в суд с иском к Н. о разделе имущества, мотивируя свои требования тем, что состоит в браке с ответчиком с 2004 года, от брака имеют двоих несовершеннолетних детей. В период брака ими построен

жилой дом, о разделе которого они с ответчиком к соглашению не пришли, поэтому просила разделить жилой дом, взыскав в ее пользу денежную компенсацию в размере 70 процентов от стоимости имущества, оставив данное имущество в собственности ответчика. Спорное имущество находится в залоге у Банка.

В соответствии с пунктом 8 нормативного постановления Верховного Суда Республики Казахстан №10 от 09 июля 1999 года «О некоторых вопросах применения законодательства о праве собственности на жилище» при невозможности выдела доли в натуре денежная компенсация за долю в праве собственности на жилище определяется соглашением сторон. Если соглашение не достигнуто, то по иску выделяющегося собственника размер компенсации устанавливается судом, исходя из рыночной стоимости жилища на момент разрешения спора.

Согласно заключению эксперта рыночная стоимость жилого дома сторон с земельным участком на момент проведения исследования может составлять 23 807 401 тенге.

Суд, исходя из интересов истца и несовершеннолетних детей, посчитал необходимым отступить от начала равенства долей супругов.

Решением Атырауского городского суда от 12 января 2012 года иск удовлетворен, взыскана с ответчика в пользу истца денежная компенсация в сумме 16 665 180 тенге от стоимости общего имущества в виде жилого дома с земельным участком, жилой дом с земельным участком оставлен в собственности ответчика.

Суд в решении правильно указал, что данным разделом имущества супругов не нарушаются интересы третьего лица - Банка, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, являющегося залогодержателем имущества, поскольку залоговое имущество остается в собственности заемщика – ответчика, его задолженность по состоянию на 17 ноября 2011 года перед Банком составляет всего 2 359 155 тенге.

Апелляционная судебная коллегия, рассмотрев дело по апелляционной жалобе третьего лица – Банка, решение суда оставила без изменения, и в постановлении указала, что суд первой инстанции правильно применил материальный закон, признал несостоятельными доводы жалобы Банка о том, что данным разделом имущества супругов, затронуты интересы третьего лица. Кредитные средства не входят в перечень доходов супругов и не подлежат разделу, поскольку действующее законодательство не предусматривает ограничения в определении доли супруга в совместно нажитом имуществе супругов и его разделе при наличии обременения в виде залога, и это обстоятельство не свидетельствует о прекращении залога (статья 322 ГК).

**В практике судов иски о разделе имущества, при отсутствии согласия залогодержателя (кредитора) на раздел имущества, оставляются без удовлетворения.**

К примеру, ввиду неправильного применения норм материального права отменено решение Таразского городского суда от 13 мая 2013 года по делу по иску М. к С. о разделе совместного имущества и распределении долговых обязательств по договору ипотечного кредитования.

По обстоятельствам дела исковые требования М. мотивированы тем, что решением Таразского городского суда от 07 мая 2012 года расторгнут брак между ним и С. В период брака бывшими супругами приобретена по ипотечному договору квартира. Квартира оформлена на имя ответчика. Истец просил суд признать за ним право собственности на 1\2 долю указанной квартиры, стоимостью 3 576 500 тенге, и ответственность по оплате долга по ипотечному кредиту распределить пропорционально его доле.

Решением суда иск удовлетворен, за истцом признано право собственности на 1\2 долю указанной недвижимости и постановлено ответственность по оплате долга по ипотечному договору от 11 октября 2006 года, заключенному между Банком и С., распределить между сторонами пропорционально присужденным им долям.

Суд первой инстанции свой вывод об удовлетворении иска обосновал тем, что квартира, являясь общим имуществом супругов, может быть разделена между супругами по требованию одного из них. Долговые обязательства ответчика по договору банковского займа признаны общими долгами супругов, которые при разделе общего имущества распределяются между ними пропорционально присужденным им долям.

Вместе с тем, судом первой инстанции не учтено, что в соответствии с положениями статьи 18 Закона «О жилищных отношениях» с момента государственной регистрации договора купли-продажи жилища, приобретенного полностью или частично за счет средств ипотечного жилищного займа, собственник не вправе без согласия кредитора распоряжаться данным жилищем до полного погашения ипотечного жилищного займа.

По обстоятельствам дела, истцом 05 сентября 2006 года дано Банку письменное согласие на залог его супругой квартиры, приобретенной частично за счет кредитных средств. Данное заявление свидетельствует о том, что истец, дав свое согласие на залог общего совместного имущества, принял предусмотренные законом ограничения по распоряжению данным имуществом. Истец, требуя раздела квартиры, приобретенной в период брака, намерен изменить режим права собственности на свою долю в

совместном имуществе, из общей совместной собственности перевести в долевую собственность. Но поскольку на квартиру с согласия истца наложено обременение в виде залога, на период действия данного обременения, без согласия кредитора (залогодержателя), собственники данного имущества не вправе им распоряжаться, в том числе и путем изменения режима права собственности.

Разделив между супругами жилище, приобретенное за счет кредитных средств, суд первой инстанции постановил ответственность по оплате долга по договору банковского займа распределить между сторонами пропорционально присужденным им долям. При этом судом не учтено, что участником данных правоотношений, кроме бывших супругов, является заемщик, АО «И», волеизъявление которого необходимо для заключения договора с М., так как в соответствии со статьей 380 ГК граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключать договор предусмотрена Гражданским кодексом, законодательными актами или добровольно принятым обязательством. По делу не усматривается предусмотренных законодательными актами оснований, влекущих обязанность АО «И» заключить договор с истцом.

**В некоторых случаях по соглашению супругов долги перед займодателями передавались одному из супругов с увеличением причитающейся ему доли в общем имуществе.**

А. обратился с иском в суд к Э. о разделе совместно нажитого имущества, выделив его долю в размере  $\frac{1}{2}$  части в денежном выражении и взыскать с ответчика 3 669 500 тенге. В период брака ими построен дом на совместные денежные средства, в последующем зарегистрированный за ответчиком. После расторжения брака в данном доме проживает ответчик.

Соглашения о разделе дома между ними не достигнуто, доступа в дом истец не имеет.

Указанный дом находится в залоге Банка, на основании договора займа, заключенного между Банком и истцом, на сумму 4 780 000 тенге сроком на 180 месяцев.

Истец согласен оставить домовладение ответчику без взыскания компенсации, в случае принятия ответчиком обязательств по договору займа, а именно: будет зачтена его оплата по кредиту, разница между выплаченными им суммами по кредиту и доли его долга по кредиту, которую он просил взыскать в его пользу с ответчика, не отступая от равенства долей.

Ответчик, частично признав иск, согласилась на раздел имущества, при котором домовладение передается ответчику, а также обязательства по договору банковского займа, которые ответчик обязуется в дальнейшем

погасить самостоятельно. Однако ответчик не согласилась на вышеуказанную разницу, так как просила отступить от равенства долей супругов.

Задолженность по займу составила 4 458 823,38 тенге, и Банк не возражал на раздел имущества супругов, на условиях, оговорённых между супругами: оставлении домовладения за ответчиком и перевода на неё обязательства по погашению остатка долга по займу.

Решением суда №2 г.Уральска от 08 февраля 2012 года иск удовлетворен частично, суд постановил разделить общее, совместно нажитое имущество супругов в виде жилого дома с земельным участком, стоимостью 7 339 000 тенге, зарегистрированный за ответчиком.

Жилой дом передан ответчику без выплаты в пользу истца компенсации его доли в общем имуществе в денежном выражении.

Решение суд мотивировал тем, что спорное домовладение построено супругами на их совместные денежные средства, в судебном заседании супруги пришли к обоюдному соглашению о стоимости спорного имущества и порядке его раздела, а именно передачи домовладения полностью ответчику без выплаты компенсации истцу.

Относительно задолженности по договору банковского займа в сумме 4 458 823,38 тенге, суд указал, что они являются общими для супругов.

С учётом ранее выплаченных по отдельности истцом и ответчиком сумм по договору займа, истцом выплачено больше чем ответчиком на 171 534 тенге, и эта разница взыскана в его пользу.

В части заявления ответчика об отступлении от начала равенства долей супругов в их общем имуществе, исходя из интересов несовершеннолетних детей, суд указал, что это является правом, а не обязанностью суда. В судебном разбирательстве установлено, что истец исправно выплачивает алименты на содержание несовершеннолетних детей, ответчик имеет постоянную работу и заработную плату, истец ранее не совершал каких-либо действий в ущерб семье. Суд пришёл к выводу, что доводы ответчика в этой части являются необоснованными и подлежащими оставлению без удовлетворения. Сторонами решение суда не обжаловано.

**Доводы стороны по делу о том, что квартира, купленная в период брака в кредит, не является общей собственностью супругов, признаны судом необоснованными. Ответчиком неправильно толкуется закон, касающийся оснований прекращения права собственности.**

Н. обратился в суд с иском к А. о вселении в квартиру, указав, что он, находясь в зарегистрированном браке с ответчиком, приобрел квартиру. После расторжения брака в квартире осталась проживать ответчик вместе с другим супругом и детьми. Поскольку ответчик отказывает ему в

возможности проживать в указанной квартире, в иске заявлено требование о вселении его (Н.) и членов его семьи в спорную квартиру.

Решением суда иск удовлетворен. Истец вселен в квартиру. С решением суда ответчик не согласилась, указав в апелляционной жалобе, что судом не учтено проживание двух семей в одной квартире невозможно; квартира куплена в кредит, который еще не выплачен. Поэтому квартиру нельзя считать общей собственностью.

Апелляционная коллегия, согласившись с правовыми выводами суда первой инстанции, обосновала свою позицию следующим образом.

В соответствии с пунктом 2 статьи 188 ГК собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Согласно статье 264 ГК собственник вправе требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не соединены с лишением владения.

Исходя из приведенных правовых норм, истец, будучи собственником квартиры, имеет право проживать в ней наравне с ответчиком.

Доводы ответчика о том, что истец, не участвуя в погашении кредита, взятого для покупки квартиры, тем самым утратил на нее право собственности, несостоятельны.

Пунктом 1 статьи 249 ГК предусмотрено, что право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожения имущества и утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

В данном случае не усматривается оснований, свидетельствующих о прекращении права собственности истца на спорную квартиру.

Ссылка ответчика на то, что квартира не стала общей собственностью супругов, так как за нее неполностью выплачен кредит, несостоятельна, поскольку в силу пункта 2 статьи 238 ГК, если договор об отчуждении имущества подлежит государственной регистрации, то право собственности у приобретателя возникает с момента регистрации.

Истец, зарегистрировав свое право собственности на квартиру, приобретенную им по договору купли-продажи, стал собственником указанного имущества с момента регистрации.

В дальнейшем А. обратилась с иском к Н., третьему лицу Банку о разделе общих долгов, общего имущества путем выплаты денежной компенсации, указывая о том, что состояла с ответчиком в браке с 14 июля 2001 по 2010 год. В период брака, стороны заключили кредитный договор с Банком сроком на 240 месяцев, со ставкой вознаграждения 12,75% годовых в размере 27 000 долларов США. Однако, начиная с сентября 2007 года, задолженность



по кредиту погашается только истцом. Согласно графику с сентября 2007 года по май 2012 года истцом погашена сумма в размере 1 400 712 тенге. В этой связи просила суд взыскать с Н. в свою пользу 1 400 712 тенге. Кроме того, А. обратилась в суд с иском о разделе общего имущества в виде квартиры путем выплаты денежной компенсации, мотивируя свои требования тем, что квартира приобретена на основании договора купли – продажи на заемные средства Банка.

Решением суда иск удовлетворен. Постановлено разделить имущество, являющееся общей совместной собственностью, передать А. квартиру. Взыскать с А. в пользу Н. его долю в квартире в размере  $\frac{1}{2}$  части в денежном выражении в сумме 2 419 137 тенге. С получением компенсации Н. утрачивает право собственности на свою долю в размере  $\frac{1}{2}$  части квартиры. Разделить в равных долях общие долги по погашению кредита, согласно кредитному договору, заключенному между Банком и Н., А., закрепив за ними по исполнению обязательства  $\frac{1}{2}$  долю долга.

Апелляционной коллегией решение изменено, в части раздела общих долгов отменено, иск о разделе общих долгов оставлен без удовлетворения, ввиду того, что суд при вынесении решения в части раздела долгов не учел, что обязательства бывших супругов по договору банковского займа под залог недвижимого имущества являются солидарными.

Согласно пункту 3 статьи 287 ГК, солидарные должники остаются обязанными до тех пор, пока обязательство не исполнено полностью. Обязательства бывших супругов перед Банком не исполнены полностью. Однако суд, разделив общие долги бывших супругов в равных долях, тем самым изменил условия кредитного договора. В договоре предусмотрена солидарная ответственность, суд же определил долевую ответственность должников перед кредитором, что является недопустимым на основании положений статьи 401 ГК.

Суд, обсуждая вариант раздела квартиры в натуре, не учел, что спорная квартира является предметом залога по договору ипотеки и ее раздел в натуре на две квартиры приведет к утрате предмета залога.

Раздел судом долга между созаемщиками, замена солидарной ответственности на долевую меняют условия кредитного договора, чем нарушаются права и законные интересы Банка, как кредитора.

Изменено решение суда №2 г. Петропавловска от 22 октября 2012 года по делу по иску Ф. к С. о взыскании  $\frac{1}{2}$  части стоимости квартиры, являющейся общей совместной собственностью, встречному иску С. о разделе общего имущества. Предметами раздела по данному делу явилась пятикомнатная квартира в городе Петропавловске, находящаяся в залоге у Банка по договору ипотеки в обеспечение кредитного договора от 03 ноября 2004 года и остаток

долга, поэтому же договору, по которому С. и Ф., согласно условиям договора, являются созаемщиками. Коллегия оставила без изменения решение суда в части увеличения доли С. в спорной квартире за счет признания Ф. того факта, что на приобретение квартиры мать супруги давала лично ей 40% от стоимости квартиры, и уточнила размер долей в квартире. При этом коллегия отменила решение суда в части раздела квартиры в натуре и в этой части С. в иске отказала, так как суд, обсуждая вариант раздела квартиры в натуре на две квартиры: трех и однокомнатную, не учел, что спорная пятикомнатная квартира является предметом залога по договору ипотеки и ее раздел в натуре на две квартиры приведет к утрате предмета залога – пятикомнатной квартиры, что недопустимо, так как в случае невыполнения супругами обязательства по погашению банковского займа, Банк не сможет обратиться с взысканием на заложенное имущество. Коллегия пришла к выводу, что решение суда в этой части противоречит статьям 312, 314, 315 ГК о том, что обсуждение варианта раздела квартиры в натуре возможно только после погашения долга сторон перед Банком либо замены предмета залога с его согласия.

При этом коллегия указала, что и способ раздела квартиры, предложенный Ф., путем взыскания с С. в его пользу стоимости его доли также удовлетворению не подлежит. Данная сумма (3 061 620 тенге) для С. является значительной, так как она, не имея стабильного дохода (заработной платы), проживая вместе с тремя несовершеннолетними детьми и матерью в спорной квартире, в отсутствие иного жилья, одна выплачивает банковский кредит, чтобы не потерять единственное жилье. И. от этой обязанности, хотя и является созаемщиком по кредитному договору, уклоняется, ссылаясь на отсутствие денежных средств.

Коллегия на основании статьи 8 ГК, определив доли сторон в спорной квартире, постановила оставить квартиру в общем пользовании сторон, указав, что при изменении ситуации стороны могут вернуться к вопросу раздела квартиры в порядке статьи 218 ГК, либо путем соглашения между собой и Банком осуществить адресную продажу квартиры, чтобы рассчитаться с Банком и разделить оставшуюся сумму от продажи квартиры пропорционально их долям в квартире.

Также коллегия отменила решение суда в части раздела остатка банковского долга сторон на сумму 1 086 617 тенге и отказала в этой части иска С., так как согласно условиям кредитного договора стороны являются созаемщиками, несут в силу закона солидарную ответственность перед Банком. Раздел судом долга между созаемщиками, замена солидарной ответственности на долевую меняют условия кредитного договора, чем нарушаются права и законные интересы Банка, как кредитора, который

согласия на такое изменение договора не давал; решение суда в этой части противоречит требованиям пункта 2 статьи 401 ГК, регулирующей порядок изменения условий договора. Раздел остатка долга мог быть произведен судом в порядке статьи 38 Кодекса только в том случае, если бы по условиям кредитного договора заемщиком являлся один из супругов.

В то же время решение суда в части отказа в удовлетворении требований С. о взыскании с И. 209 000 тенге – ½ части долга, выплаченного С. самостоятельно в погашение кредита за 1 год 8 месяцев, отменено, и иск в этой части удовлетворен, так как согласно статье 289 ГК должник, исполнивший солидарное обязательство, имеет право обратного требования к каждому из остальных должников, в равной доле, за вычетом доли, падающей на него самого, поэтому регрессный иск С. подлежал удовлетворению.

Раздел совместного имущества - недвижимости, приобретенной по договору долевого участия.

Квартира, приобретенная по договору долевого участия, решением суда включена в состав общего имущества подлежащего разделу.

Апелляционная инстанция суда города Астаны 22 января 2013 года оставила без изменения решение Есильского районного суда от 31 октября 2012 года по гражданскому делу по иску К. к Е. о признании имущества общей совместной собственностью и разделе имущества, находящегося в совместной собственности.

Из искового заявления следует, что истец с ответчиком состояла в зарегистрированном браке с 28 апреля 2001 года по 29 июля 2009 года. От брака имеют 3 несовершеннолетних детей. Решением суда от 29 июля 2009 года брак расторгнут. В период совместного брака с ответчиком они участвовали в долевом строительстве 3-х комнатной квартиры. Сумма по договору полностью уплачена при заключении договора долевого участия. В связи с приостановлением строительства они обратились в Департамент жилья г.Астаны для получения льготного жилья по государственной программе на 2005-2007 годы по категории «молодая семья». Жилищной комиссией в 2007 году принято решение о выделении им 4-х комнатной квартиры, которая представлена им в 2009 году. Просила признать 3-х комнатную квартиру стоимостью 28 510 000 тенге и 4-х комнатную квартиру, стоимостью 21 698 000 тенге, общей совместной собственностью и разделить имущество в натуре, с учетом троих несовершеннолетних детей, выделив ей 4-х комнатную квартиру, а 3-х комнатную квартиру оставить за ответчиком.

Решением суда от 31 октября 2012 года иск К. удовлетворен частично.

Спорные квартиры признаны общей совместной собственностью, и произведен их раздел: в собственность К. выделена 3-х комнатная квартира; в собственность Е. 4-х комнатная квартира.

Одним из доводов сторона ответчиков указала о невозможности раздела 4-х комнатной квартиры, право собственности, в отношении которой за ответчиком не зарегистрировано.

Судом установлено, что в период зарегистрированного брака, стороны приняли долевое участие в строительстве трехкомнатной квартиры, по договору долевого участия от 16 ноября 2004 года.

Из трехстороннего договора от 11 февраля 2011 года, заключенного между ТОО «А», ЖК и Е. следует, что в соответствии с решением суда от 28 октября 2010 года о расторжении договора долевого участия от 16 ноября 2004 года на сумму 9 115 672 тенге стороны заключили договор, согласно которому Е. передана 3-х комнатная квартира. Квартира по договору передана ответчику, однако ответчик право собственности за собой не зарегистрировал и право собственности на данную квартиру зарегистрировано 24 августа 2011 года за ЖК. Суд указал, что ответчик умышленно не регистрирует за собой право собственности на квартиру в ЖК «Е», и включил ее в состав общего имущества подлежащего разделу.

Судом первой инстанции также обоснованно сделан вывод о том, что в период зарегистрированного брака приобретена в рамках Государственной программы развития жилищного строительства 4-х комнатная квартира в г.Астане. Из материалов ГУ «Управление жилья г.Астана» установлено, что Е. 16 января 2007 года обратился с заявлением в Департамент жилья г.Астаны о предоставлении квартиры с указанием состава семьи из 5 человек (супруги и троих детей). Договор купли-продажи жилья в рамках Государственной программы развития жилищного строительства заключен между ГУ «Управления жилья города Астана» и Е. 29 марта 2010 года. Право собственности на данную квартиру зарегистрировано 21 апреля 2010 года за Е.

Согласно пункту 6 Правил реализации местными исполнительными органами областей, городов Астаны и Алматы гражданам жилья, построенного в рамках реализации Государственной программы развития жилищного строительства на 2005-2007 годы, утвержденных постановлением Правительства Республики Казахстан от 01 сентября 2004 года №923 (утратившего силу постановлением Правительства от 19 сентября 2009 года №1411), приоритетное право на приобретение жилья предоставлялось молодым семьям, имеющим детей, работникам государственных органов и учреждений, содержащихся за счет средств государственного бюджета.

Поэтому суд законно и обоснованно признал 4-х комнатную квартиру общим имуществом супругов.

Доводы стороны ответчика, что квартира по госпрограмме, приобретена только на средства ответчика, и не является общим имуществом

супругов, являются необоснованными, так как ответчик не оспаривает факт, что квартира приобретена в рамках госпрограммы по категории «молодая семья» на состав семьи из 5 человек. На момент заключения данного договора, действительно брак расторгнут между сторонами, однако ответчик скрыл данный факт от ГУ «Управление жилья г. Астана», истцу о получении квартиры не сообщил.

В суде сторона ответчика со встречными исковыми требованиями не обращалась, не поступили заявления и от третьих лиц, оспаривающих право собственности и претендующих на долю в общем имуществе супругов.

Согласно заключению оценщика среднерыночная стоимость 3-х комнатной квартиры составляет 28 510 000 тенге, а стоимость 4-х комнатной квартиры составляет 21 698 000 тенге. Данная оценка ответчиком не оспорена и суду согласно требованиям статьи 65 ГПК не представлена иная оценка. Суд правильно указал, что стоимость квартир соответствует среднерыночным ценам г.Астаны и размер доли каждого в денежном отношении составляет  $50\,208\,000 : 2 = 25\,105\,000$  тенге.

Суд верно, с учетом интересов троих несовершеннолетних детей, которые после расторжения брака остались проживать с истцом, выделил ей трехкомнатную квартиру, а четырехкомнатную – ответчику, обоснованно отступив от начала равенства долей супругов в их общем совместном имуществе.

На недвижимое имущество, приобретенное по долевому участию, распространяется режим общей совместной собственности супругов, потому доли в квартире определены судами в равных долях, что согласуется с требованиями материального права.

Кассационной судебной коллегией Актюбинского областного суда от 16 января 2013 года оставлены без изменения решение суда г. Актобе от 24 августа 2012 года и постановление апелляционной судебной коллегии по гражданским и административным делам Актюбинского областного суда от 18 октября 2012 года по гражданскому делу по иску К. к Л., третьему лицу Банку о признании недвижимого имущества общей совместной собственностью и определении доли.

К. обратился в суд с иском, мотивируя свои требования тем, что с ответчиком Л. состоял в браке с 20 июля 2000 года по 24 июня 2009 года. За период совместного проживания ими приобретена квартира в г.Актобе.

Просил признать квартиру общей совместной собственностью и определить долю в размере  $\frac{1}{2}$  части.

Решением суда г. Актобе, оставленным без изменения кассационной инстанцией, постановлено признать общей совместной собственностью К. и Л. квартиру в г.Актобе и определить долю К. в размере  $\frac{1}{2}$  части.

Из материалов дела видно, что по договору банковского займа от 19 марта 2007 года ответчик Л. получила кредит на приобретение жилья на срок до 15 марта 2027 года.

На основании договора долевого участия от 26 февраля 2007 года за ней 24 сентября 2008 года зарегистрировано право собственности на однокомнатную квартиру в г.Актобе.

Судебные инстанции обоснованно пришли к выводу о том, что поскольку спорная квартира приобретена сторонами в период зарегистрированного брака, на недвижимое имущество распространяется режим общей совместной собственности супругов, доли в квартире правильно определены судами в равных долях, что согласуется с требованиями материального права. Возражения ответчика о том, что она оплачивает кредит самостоятельно без участия истца, обоснованно не приняты во внимание, поскольку ответчиком по делу не предъявлялись встречные требования о распределении общих долгов по кредиту, полученному в период зарегистрированного брака и погашаемому ею до настоящего времени.

