

СЕМЬЯ И ДЕТИ · РАЗДЕЛ ИМУЩЕСТВА

Квартира в дар от родителей и развод: как сохранить её за собой

СК РФ ст. 34, 36, 37, 38, 44 · ГК РФ ст. 170, 181, 572, 574 · ГПК РФ ст. 56 · Закон № 256-ФЗ ст. 10 · Актуально на октябрь 2026

Как пользоваться этим листом

Подаренная квартира — ваша личная, даже если дарение было в браке (ст. 36 СК). Супруг может отсудить её долю только в двух случаях: докажет, что «дарение» прикрывало покупку на общие деньги, или что в браке квартиру существенно улучшили за общий счёт. Лист — о том, как закрыть оба.

Что делится, а что нет

✓ Не делится

СТ. 36 СК

Полученное в дар и по наследству, в том числе в браке. Купленное до брака.
Личные вещи, кроме предметов роскоши.

✗ Делится

СТ. 34 СК

Купленное в браке на общие деньги, на чьё бы имя ни было записано. Любой доход супругов в браке — общий, «личного» счёта в браке нет.

✗ Материнский капитал

СТ. 10 ЗАКОНА № 256-ФЗ

Часть квартиры, оплаченная маткапиталом, делится на всех членов семьи, включая детей. Поровну между супругами — только остальное.

Риск 1. «Дарение» прикрывает покупку

Если мама купила квартиру на деньги супругов и тут же подарила, сделку признают притворной (п. 2 ст. 170 ГК), и квартира станет общей. Доказывать, что деньги были общие, должен супруг (ст. 56 ГПК).

1 Деньги — мамыны

Источник до покупки: продажа её жилья, вклад, наследство. Сохраните договор продажи и выписки.

2 Платит мама со своего счёта

Платёж от мамы продавцу. Никаких переводов от вас или супруга маме незадолго до сделки.

3 Договор дарения

Безвозмездно, без встречных обязательств. Фразы «в обмен на заботу», «в благодарность за помощь» превращают дарение в возмездную сделку. Переход права регистрируют в Росреестре. Оформляйте у нотариуса: он проверит дееспособность дарителя, и сделку труднее оспорить.

4 Хотите, чтобы мама осталась жить в квартире

Включите в договор дарения условие о сохранении за ней права проживания. Ренту и пожизненное содержание не используйте: это возмездные сделки, платежи в браке идут из общих денег, и квартира станет общей.

Риск 2. Вложения в квартиру

Квартиру признают общей, если в браке за общий счёт сделали вложения, которые **значительно увеличили её стоимость**: капремонт, реконструкция, переоборудование (ст. 37 СК). Порога в процентах в законе нет. Коммуналка и текущий ремонт право собственности не меняют.

Капитальный ремонт или перепланировку на общие деньги не делайте без брачного договора. В нём можно прямо записать, что квартира остаётся вашей независимо от вложений.

Брачный договор

Самый надёжный способ, но не абсолютный. Договор удостоверяет нотариус. Суд может признать его недействительным, если он ставит одного супруга в крайне неблагоприятное положение (п. 2 ст. 44 СК).

Если супруг подал на раздел

1 Не пропускайте заседание

Возражения подают в срок, который суд назначил в определении о подготовке дела.

2 Приложите

Договор дарения и выписку из ЕГРН, договор покупки мамой, её выписки и документы об источнике денег.

3 Свидетель

Заявите ходатайство о допросе мамы.

4 Сроки исковой давности

Требование о разделе — 3 года с момента, когда супруг узнал о нарушении своего права (п. 7 ст. 38 СК). Признание дарения притворным — 3 года (ст. 181 ГК).

Формулировка для возражения: «Квартира приобретена моей матерью на её личные средства, что подтверждается договором купли-продажи от _____ и выпиской по её счёту, и подарена мне по договору от _____. Согласно ст. 36 СК РФ квартира — моё личное имущество и разделу не подлежит».

Чего не делать

- ✗ Не берите у мамы «заявление, что она не хотела обойти раздел» — суд прочтёт это как признание мотива.
- ✗ Не откладывайте дарение «до развода» или «до свадьбы» — подарок в браке тоже личный.
- ✗ Не переводите маме деньги перед её покупкой — это главная улика притворной сделки.

КОДОВОЕ СЛОВО

МАМА

Напишите его боту **@labpravabot** — пришлём этот лист и разберём вашу ситуацию.
Телефон **+7 (499) 390-60-21** · labprav.ru

Супруг претендует на подаренную квартиру? Пришлите в Telegram **@labpravabot** договор дарения и документы о покупке — скажем, где слабое место и что собрать.

Нужен разбор вашего случая: письменная консультация юриста — правовая позиция, перечень документов и план действий по шагам. Заключение остаётся у вас. Запись по телефону **+7 (499) 390-60-21**.