

Развод с деца и общо жилище – как да не загубите най-важното

Когато в семейството има деца и общо жилище, разводът престава да бъде само емоционална криза. Той се превръща в юридически процес с дългосрочни последици – къде ще живее детето, кой ще ползва имота, как ще се изплаща ипотеката.

Решенията, които вземете в началото, определят изхода. Това ръководство е създадено, за да ви помогне да избегнете най-честите грешки и да влезете в процеса информирани и подготвени.

📄 **адвокат Цветелина Трайкова**
ул. "Петко Каравелов" 26, ет. 2, офис 10, Пловдив
Телефон: +359 884 928 008
<https://traikova.bg>



Защо разводът с деца и общ имот е високорисков

Развод без деца може да приключи за месеци. Развод с деца и жилище продължава години – и всяко решение се взема под натиск, емоционално, често без правна оценка.

Проблемът е, че съдът не решава всичко вместо вас. Той само одобрява или променя вашите споразумения. Ако не сте подготвени, рискувате:

- Да загубите правото да живеете в собствения си имот
- Да поемете задължения, които не можете да изпълните
- Да се съгласите на условия, които после не можете да оспорите



Три грешки, които родителите правят преди консултация

Устни уговорки вместо споразумения

„Той каза, че ще плаща ипотеката" или „Тя се съгласи децата да са при мен" – устните обещания не важат в съда. Ако не е писмено, не съществува.

Напускане на жилището под емоционален натиск

Много родители си тръгват от дома, за да избегнат скандал. Проблемът: съдът вижда кой реално живее с детето – и това е факт, който влияе на решението.

Подписване на документи „защото така е по-бързо"

Бързината в развода често води до дългосрочни загуби. Веднъж одобрено от съда, споразумението е трудно променимо – дори ако осъзнаете грешката.

Всяка от тези грешки може да се избегне с една консултация преди първата стъпка.

Какво гледа съдът при ползването на семейното жилище

01

С кого живее детето в момента

Съдът не премества деца от техния дом без сериозна причина. Ако детето вече живее при единия родител в жилището, това е аргумент за запазване на статуквото.

02

Кой има реална възможност да плаща режийни и ипотека

Не стига да искате да останете. Съдът гледа финансовата устойчивост – доходи, задължения, способност за издръжка.

03

Има ли алтернативно жилище

Ако единият има къде да живее (родителски дом, втори имот), а другият – не, това се взема предвид. Но не е решаващо.



Какво хората смятат за важно, но няма значение

Кой е виновен за развода

Съдът не наказва „лошия съпруг“ с по-малко права. Вината не влияе на ползването на жилището или родителските права.

Кой е платил повече за имота

Ако имотът е семеен, приносът не е решаващ за това кой ще го ползва. Той е важен при делбата, но не при временното ползване.

Обещанията на другата страна

„Той каза, че ще си тръгне“ не е правна категория. Съдът се интересува от факти, документи и реално положение.

Разбирането на тези разлики между емоционалното и правното помага да избегнете загуба на време, пари и нерви.

Сценарий 1: Ипотека + деца

„Имаме ипотека на двамата. Детето е при мен. Той иска да продадем веднага. Задължена ли съм?“

Реалността: Не сте задължена, докато съдът не реши друго. Но ако единият иска делба, тя е неизбежна – освен ако не постигнете споразумение.

Опциите са:

- Да изкупите неговата част (ако имате финансов ресурс)
- Да се договорите за отлагане на продажбата до определен момент
- Да продадете и да разделите средствата

Грешката е да чакате. Всеки месец на неплатена вноска влошава позицията ви пред банката и съда.

Сценарий 2: Единият родител остава в жилището

Съдът определя кой ползва жилището

Обикновено това е родителят, при когото живее детето. Решението е временно – до пълнолетие или промяна на обстоятелствата.

1

2

Другият родител не губи собственост

Ползването не означава собственост. Имотът остава съсобственост – делбата се решава отделно.

Задължения остават общи

Ипотека, данъци, режимни – ако са на двама кредитополучатели, двамата отговаряте. Съдът не може да махне единия от договора с банката.

3

❏ Най-честата заблуда: „Ако съдът ми даде жилището, другият вече няма отношение към него.“ Грешка. Ползването и собствеността са различни категории.



Сценарий 3: Делба – кога е грешка и кога е неизбежна

Кога делбата е грешка

- Когато детето е малко и има нужда от стабилност
- Когато пазарът е нестабилен и ще загубите стойност
- Когато нямате друго жилище и ще останете без покрив

В тези случаи по-добре е да се договорите за отложена делба с ясни условия.

Кога делбата е неизбежна

- Когато единият иска да продължи живота си напред и има нужда от капитал
- Когато няма как да се изплати другата страна
- Когато липсва доверие и всяко съвместно решение е конфликт

В такива ситуации забавянето само увеличава разходите и напрежението.

Подготовка за консултация – какво да подготвите

Документи за имота

- Нотариален акт или договор за покупко-продажба
- Кредитен договор (ако има ипотека)
- Удостоверение за тежести

Финансова информация

- Доказателства за доходи (трудов договор, справка от НАП)
- Справка за банкови сметки
- Информация за други задължения

Информация за детето

- Акт за раждане
- Адрес на детето (къде живее в момента)
- Информация за училище, здравен статус, специфични нужди

Съобщения и споразумения

- Устни договорки, ако са потвърдени писмено (имейли, съобщения)
- Предишни споразумения, ако има такива

Как да използвате консултацията ефективно

Консултацията с адвокат не е разговор за вашите емоции. Това е стратегическа среща, на която трябва да получите отговори на конкретни въпроси.

- 1 Какви са моите реални шансове да остана в жилището?
- 2 Какво мога да направя сега, за да защита позицията си?
- 3 Ако не се разберем, какъв е най-лошият сценарий?
- 4 Кога е моментът да предложа споразумение и кога да чакам?
- 5 Колко време ще отнеме процесът и какво струва?
- 6 Има ли документи, които трябва да подготвя незабавно?
- 7 Какво не трябва да правя от тук нататък?

Този документ не замества индивидуалната правна оценка. При реален казус следващата разумна стъпка е консултация с адвокат.

 **адвокат Цветелина Трайкова**
ул. "Петко Каравелов" 26, етаж 2, офис 10
Пловдив 4000
Телефон: +359 884 928 008
Уебсайт: <https://traikova.bg>