

# Брачный договор при ипотеке и особенности его составления



Половина из зарегистрированных в России браков приводит к их расторжению. При этом брачный договор до сих пор не является особо распространенным способом урегулирования имущественных отношений.

А приводит это к тому, что нередко с прекращением брака муж и жена пытаются разделить нажитую собственность, при этом стараясь перевести имеющиеся задолженности друг на друга.

Особенно остро проявляется такая ситуация, когда у сторон есть жилье, купленное с использованием ипотечного кредита. Как меняется ситуация в отношении ипотеки при наличии брачного договора?

## Зачем нужен брачный договор при ипотеке

Что же такое брачный договор и в чем заключается его суть? Этот документ представляет собой специальное соглашение, заключаемое между супругами по взаимному согласию. Контракт определяет круг личной и общей собственности мужа и жены, а также устанавливает правила владения ею.

Брачный договор подлежит обязательному нотариальному удостоверению. Оформляется он в любое время зарегистрированного брака по желанию сторон. Также возможно и его заключение в добрачный период, но вступит он в действие только с момента регистрации брака в органах ЗАГС.

Когда квартира приобретается с привлечением ипотечных средств, брачный контракт для банка станет важным обстоятельством, так

как при его помощи определяется, кто будет отвечать за погашение ипотеки.

В случае, если супруги решили купить квартиру, используя заемные средства, при этом не оформляя брачного контракта, то при расторжении брака такая квартира будет являться общей совместной собственностью.

Несмотря на то, кто произвел первоначальную оплату и на то, кем долговые обязательства исполнялись, такой объект недвижимости подлежит разделу. Нотариально заверенным брачным договором, можно разрешить подобные вопросы.

Например, супругами будет определено, что одной стороне будет принадлежать  $1/4$  доля, а второй –  $3/4$ , либо что указанная квартира переходит в собственность только одного из них после расторжения брака. Все эти моменты определяют непосредственно сами стороны.

Распространены случаи, при которых муж и жена в течение длительного срока проживают совместно, а когда их общие дети становятся взрослыми и решают завести собственную семью, то на территории одного жилья вынуждены проживать две или больше семьи.

Поэтому часто складывается так, что граждане приходят к выводу о необходимости отчуждения квартиры и приобретения другой, большей по габаритам либо двух меньших.

Следует иметь в виду, что финансовые учреждения учитывают возрастную категорию обратившегося лица. Законом это не определено, но нередко на практике случается так, что гражданам старше 45-летнего возраста отказывают в оформлении ипотеки. Поэтому приходится прибегать к помощи детей, которые берут на себя роль заемщиков.

Пойдя на такой шаг, родителям следует помнить, что, несмотря на то, что они продали собственное жилье, они не смогут претендовать на ипотечную недвижимость, а собственниками ее

будут дети.

В случае возникновения в семьях детей конфликта, который приводит к прекращению супружеских отношений, и если между ними не заключен брачный договор, квартира в соответствии с законодательством будет делиться в равных долях. Именно по этой причине важно урегулировать отношения брачным контрактом.

В качестве примера можно привести ситуацию, когда квартира родителей отчуждается и приобретаются две других. В таком случае можно определить одну из них, как собственность супруга, хотя на самом деле она является родительской, а другая будет совместной собственностью молодой семьи.

Ситуации бывают абсолютно разные, поэтому наличие брачного договора поможет обеспечить интересы участников снизить риск возникновения спорных ситуации в отношении обремененной ипотекой квартиры.

### **Брачный договор как способ защиты от недобросовестного супруга**

Когда расторгается брак, контракт между супругами снижает риск возникновения конфликтных ситуаций. Весьма распространенными являются случаи, при которых один супруг перестает исполнять обязательства по оплате кредитной задолженности, но в это же время предъявляет претензии в отношении ипотечного жилья.

Разрешить подобную проблему возможно несколькими путями. В первую очередь, стороне, являющейся добросовестным плательщиком, следует обратиться в судебную инстанцию с исковым заявлением о разделе долга по кредиту и разделении счетов сторон для оплаты.

Но в случае несогласия ответчика с заявленными требованиями или уклонения его от судебного процесса, кредитная организация не одобрит такой просьбы. Вот еще одна важная причина для заключения брачного договора, ведь с его помощью можно сразу установить, каким образом супруги будут уплачивать ипотечные взносы.

Помимо приведенного выше способа, можно также прибегнуть к способу, заключающемуся в погашении долгов обеих сторон одним супругом. К этому нужно подходить ответственно, фиксируя информацию о внесении каждого взноса. Впоследствии можно будет предъявить данные в качестве доказательства в суде и заявить требование о взыскании суммы задолженности с уклоняющейся от выполнения обязательств стороны.

Заключение брачного договора обезопасит от возникновения спорных моментов.

### **Главное предусмотреть:**

- какая часть квартиры полагается каждому супругу;
- размер ипотечных взносов каждой стороны;
- возможные последствия в случае неисполнения одним из супругов обязанности по оплате кредита либо при невозможности ее исполнять по определенным причинам.

Но следует помнить, что даже при наличии брачного договора нет никаких гарантий того, что спорных ситуаций не последует. Весьма распространена такая ситуация, когда муж или жена, подписавшие контракт, впоследствии предпринимают действия по его оспариванию.

Также этот документ может быть признан судом недействительным, если истец подтвердит, что пошел на его заключение по причине оказанного давления и угроз со стороны ответчика, был введен в заблуждение и приведет значимые для разрешения дела факты.

### **Когда требуется наличие брачного договора при ипотеке?**

Что является причиной столь положительного отношения к брачному договору со стороны кредитных учреждений? Причина довольно проста – такой контракт между супругами четко определяет все существенные моменты материальных и имущественных правоотношений сторон.

Кто будет оплачивать первоначальный взнос? На кого возлагается

обязанность по погашению ипотеки? Кто станет собственником обремененного ипотекой объекта недвижимости? В каком порядке будет производиться раздел при расторжении брака?

Когда заемщик не заключал брачного договора, то при наличии разногласий между сторонами следует обратиться к закону. Но следует обратить внимание на то, что его принципы могут расходиться с существующими между супругами отношениями.

Допустим, в случае, если выплаты по ипотеке производились только одной стороной, а вторая при этом требует при расторжении брачного союза на часть приобретенного жилья. Или если квартиру купили до брака и оформили на одного из супругов, то другой прав на нее не имеет.

Жизненные ситуации могут быть самыми разнообразными.

**Но существуют наиболее распространенные случаи, когда брачный контракт становится крайне важным:**

- Стороны находятся в разном социальном статусе и материальном положении. При таких обстоятельствах один супруг занимается трудовой деятельностью, а другой является безработным или целенаправленно отказывается от трудоустройства. Несмотря на то, что брачным контрактом предусматривается обязанность погашения ипотеки одним супругом, при этом ему предоставляется правомочие владения квартирой, приобретенной на заемные средства;
- Кредитная организация отказала одному из супругов в оформлении ипотеки. Случается, что у мужа или жены в жизни присутствуют факты проблем с законом или один из них обладает сомнительной кредитной историей. При таком раскладе, если даже вторая сторона – порядочная и законопослушная, едва ли финансовое учреждение согласится оформить такой семье ипотеку. А в силу того, что брачным договором правоотношения по кредитным обязательствам супругов распределяются, это может повлиять на решение банка в положительную сторону;

- Муж или жена не согласен с необходимостью ипотечного кредита. Также подобная ситуация состоит в отказе одной из сторон от оформления и погашения ипотеки. Брачный контракт для банкиров является гарантией того, что один супруг может взять кредит и будет исполнять обязательства по его оплате единолично, без получения согласия второй половины;
- Сумму получаемого дохода невозможно обосновать. Сегодня так называемая «черная зарплата» все еще имеет место в жизни граждан. Бывает так, что муж, к примеру, получает достойную зарплату, но для него не представляется возможным это доказать, а жена, труд которой оплачивается в соответствии с трудовым законодательством, не зарабатывает достаточной для оплаты ипотеки суммы. Тогда брачный договор просто необходим. Подать заявку на кредит может супруга, официально трудоустроенная и имеющая возможность подтвердить свой заработок. Однако по той причине, что выплачивать ипотечные взносы по факту будет муж, брачным контрактом будут обеспечены его права в случае бракоразводного процесса. Ввиду норм действующего законодательства, он вправе заявлять требования только на 1/2 долю приобретенного с использованием ипотеки жилья, а вот согласно брачного контракта он может лишиться и такой возможности;
- Договор ипотеки заключен до заключения брака. Жилье, купленное в добрачный период, считается принадлежащим тому супругу, которым оно приобреталось. Когда же квартира куплена в течение брака, она признается как общая совместная собственность, и не важно, кем она была приобретена. Таким образом вопрос регулирует законодательство. При этом брачным соглашением можно определить иное. Даже если ипотечные обязательства оформлены до регистрации брака, будущие супруги обладают правом на заключение брачного контракта, который урегулирует вопросы, касающиеся внесения первоначального

взноса, обязанности по оплате кредита, а также принадлежности приобретаемой недвижимости;

- Квартира, приобретаемая с использованием кредитных средств, покупается на родительские деньги. Мать и отец нередко оказывают своим детям помощь в приобретении жилища. При этом они активно помогают как можно быстрее ликвидировать задолженность перед банком. Ситуация проста, когда поддержка производится родителями обеих сторон. Но как же быть, если помогают только родители мужа или жены? При таких обстоятельствах заявлять права на купленную за их счет недвижимость мать и отец не вправе. Ипотечные кредиты обычно выдаются трудоспособным гражданам, поэтому оформляют ее на состоящих в браке детей, в силу чего квартира считается их совместной собственностью. А при разводе это грозит тем, что купленная недвижимость будет разделена пополам, несмотря на предоставленные родителям одного из супругов финансы. Наличие брачного контракта дает возможность определить, кто внес большую часть средств в приобретенное жилье: кем оплачивался первый взнос, кто несет обязанность по погашению задолженности. Это предполагает возможность такого лица получить большую долю в ипотечной квартире. Таким образом при расторжении брака обеспечиваются интересы не только супругов, но и родителей;
- Обязательства по кредиту подразделяются в пропорциональных долях. В случаях уклонения одним из супругов от внесения ипотечных взносов, второй вынужден нести бремя существующего обязательства самостоятельно. После этого у супруга, производившего выплаты, возникает возможность подать судебный иск о взыскании денежной суммы с другого, не участвующего в погашении кредита. Брачный договор заранее разрешает вопрос о том, кто будет нести обязанность по оплате ипотеки после расторжения брака.

**Что нужно учитывать при разделе ипотечной задолженности:**

- Когда брачный контракт предусматривает долевую собственность, обязательства по ипотеке, так же, как и объект недвижимости, распределяются пропорционально супружеским долям (то есть, если жена гасит 3/4 части задолженности, то и доля жилья ей полагается соответствующая, а муж получает 1/4 долю квартиры, уплатив такую же часть по кредиту);
- Когда же в брачном договоре предусмотрена собственность раздельная, ипотечные взносы будет платить тот супруг, на которого оформлен кредитный договор. Соответственно, приобретенный объект недвижимости будет полностью в его собственности;
- После расторжения брака производится раздел квартиры, обремененной ипотекой. После развода деление имущества неизбежно. Вероятно, что обе стороны бракоразводного процесса будут претендовать на совместно нажитое имущество, не исключая ипотечного. Законодательством предусмотрены равные права супругов на собственность. Однако роль их в оформлении и погашении ипотеки может существенно различаться.

При заключении брачного контракта сторонам предоставляется самостоятельно определять правовой режим приобретенного имущества, в том числе и купленного в ипотеку. Согласно положений указанного договора будет производиться разделение.

Уже было сказано, что в брачном договоре обычно содержатся положения, предусматривающие имущественные и материальные права мужа и жены, но вопросы о кредитных обязательствах в нем могут и отсутствовать.

Когда сторонами принято решение о покупке квартиры в ипотеку, при заключении брачного контракта обязательно нужно предусмотреть пункт, предусматривающий порядок оформления кредита и его погашения. В случаях, когда такой договор уже имеется, желательно дополнить его путем внесения изменений.

Зачастую кредитными организациями предоставляются бланки

брачных контрактов. Отталкиваться от их условий или нет – определяет только супружеская чета. Вполне вероятно, что акцент в таком документе будет сделан на защиту интересов банка.

Поэтому рекомендуется проконсультироваться у компетентного в подобных вопросах юриста, который внимательно проанализирует образец банковского учреждения и дополнит его пунктами, касающимися заинтересованных сторон. Но возможно это только с разрешения финансового учреждения.

Самый оптимальный вариант – самостоятельно оговорить условия договора и зафиксировать их после консультации с правоведом.

**Когда брачный контракт оформляется в момент получения ипотеки, в нем можно указать следующую информацию:**

- о приобретаемом жилье (наименование, характеристика, данные о земельном объекте, если он имеется и так далее);
- о кредитном учреждении (название, реквизиты);
- об условиях кредитного договора (предоставленная сумма и сумма взносов, порядок оплаты).

Для грамотного составления брачного договора в момент приобретения объекта недвижимости с использованием ипотечных средств, может потребоваться квалифицированная юридическая помощь. Учитывая рекомендации специалиста, можно подготовить контракт, обеспечивающий защиту интересов обеих сторон от возможных неприятностей при разводе.

**Договор должен содержать такие данные:**

- кем будет сделан первый взнос по ипотеке;
- кому надлежит производить платежи и в какой сумме;
- чьей собственностью будет ипотечная квартира после погашения долга;
- предусматривается ли денежное возмещение второму супругу в случае расторжения брака;

- какие изменения порядка произойдут, если в семье появится ребенок.

Кроме того, в названном документе должны быть оговорены обязательные условия.

### **Обязательные условия договора**

В момент приобретения недвижимости в ипотеку заключаемый брачный контракт может включать разнообразные условия. Обычно нотариус самостоятельно готовит текст документа, исходя из интересов сторон.

### **Контракт обязательно должен включать такие моменты:**

- На кого из супругов будет зарегистрирована квартира, ее характеристики, адрес, кадастровая информация, данные о земельном участке, на котором она расположена. Также указывается наименование банка, выдавшего кредит, и кто будет собственником объекта недвижимости;
- Кем из супругов будет производиться оплата по обязательствам перед банком в отношении приобретаемой квартиры, а также правовой режим супружеской собственности, порядок уплаты взносов и процентов по кредиту, дополнительных денежных сумм, и другие обязанности перед банковским учреждением;
- Кто предоставляет финансы на погашение ипотечного долга. Указывается источник средств (виды осуществляемой деятельности). Также необходимо зафиксировать факт отсутствия притязаний имущественного характера, а также неисполненных обязательств между супругами;
- Кто и в каком размере будет оплачивать услуги ЖКХ и производить другие платежи;
- Оговаривается право одного из супругов на получение денежного возмещения в случае развода. В дополнение понадобится нотариально заверенное согласие на приобретение ипотечной квартиры от второй стороны.

Брачный контракт позволяет не страховать созаемщика, позволяя

сократить денежные затраты в момент оформления ипотеки.

### **Характеристика брачного контракта при ипотеке с использованием материнского капитала**

Средства семейного капитала могут применяться в качестве оплаты уже имеющейся ипотеки, а также как первоначальный взнос при заключении нового кредитного договора.

ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» предусматривает, что объекты недвижимого имущества, купленные с применением материнского сертификата, должны быть оформлены в общую долевую собственность супругов и их детей.

Когда брачным контрактом установлено, что жилье считается собственностью того супруга, на которого оно зарегистрировано, а другой неправомочен предъявлять претензий по отношению к нему, такое правило будет действовать только для той доли имущества, которая покупалась на собственные или заемные средства, с учетом того, что обязательства по ним исполнялись не за счет средств мат капитала.

При этом законодательно предусмотрена только обязанность выделить долю, а размер ее определяется по собственному усмотрению, поэтому оговорить ее можно в брачном договоре.

При отсутствии брачного контракта зачастую доли разделяются между сторонами по 1/4 каждому, если имеется только двое детей. Если же в семье три или более ребенка, то распределение происходит между всеми в равном соотношении. Когда достигнуть взаимовыгодного решения супругам не удастся, то их доли распределяются исходя из размера взносов каждого на погашение ипотеки.

### **Обязательному включению в брачный контракт при оформлении ипотеки подлежат следующие моменты:**

- Кто из супругов будет выступать в роли заемщика, а кто

- будет созаемщиком в соответствии с договором ипотеки;
- Кто будет собственником обремененной ипотекой квартиры. Если собственность будет общей, то нужно предусмотреть размер причитающейся каждому супругу доли, а также возможность получения денежной компенсации мужем или женой при расторжении брака;
  - Кем будет оплачиваться первый взнос. Когда предусматривается обязанность выплаты обеими сторонами, следует определить сумму, подлежащую выплате каждой из них;
  - Кто будет погашать ежемесячные взносы, кем будет производиться оплата основного долга, а кем – процентов и прочих платежей (услуги ЖКХ, страховые суммы). Когда обязанность возлагается на обоих супругов, следует определить сумму выплат;
  - Указание источника доходов сторон, при помощи которых будет погашаться ипотека (оплата труда, результаты интеллектуальной или предпринимательской деятельности). Урегулирование этого вопроса очень важно, поскольку помимо обязательств по кредиту, стороны должны иметь средства для других нужд, таких как содержание транспортных средств, приобретение продуктов питания, расходы на образование детей и так далее. Нужно обязательно определить, какая часть получаемого дохода будет направлена на исполнение обязательств по кредиту;
  - Ответственность сторон в случае отказа одного из них от погашения задолженности или невозможности произведения выплат в силу определенных обстоятельств;
  - Порядок раздела задолженности по ипотеке при расторжении брака;
  - Каким образом будет делиться обремененная ипотекой квартира при разводе;
  - Возможные причины для изменения условий брачного контракта и супружеских обязательств.

Скачать образец брачного договора при ипотеке можно [здесь](#).