

Ипотека при разводе супругов с детьми в России



Молодые семьи часто заключают сделку по ипотечному кредитованию сразу после заключения брака, думая о расширении квадратных метров собственного жилья.

Оформив ипотеку, каждый супруг несет ответственность по выплатам взносов. Все больше случаев, когда ипотека не выплачена, а брак официально расторгается, после чего бывшие супруги начинают выяснять, кто и в каком размере должен платить, ведут подсчеты, сколько уже заплатил каждый.

Для того, чтобы такой проблемы не возникало, необходимо заранее продумать все возможные варианты решения ипотечного вопроса после развода.

Ипотека при разводе супругов, если есть дети

Основным заблуждением большинства разведенных людей является уверенность в том, что дети, проживающие после развода с кем-то из родителей, автоматически обеспечивают тому право претендовать на большую площадь квартиры. Разочарованием может стать решение суда, по которому для соблюдения прав детей равноправное деление имущества бывает изменено.

Причинами для такого решения могут стать следующие пункты:

- У ребенка при расторжении брака родителей зафиксированы ограниченные возможности, что дает супругу-опекуну ребенка-инвалида претендовать на большую долю при делении квартиры в случае проживания совместно с ребенком;

- Вариант равноценного раздела не позволяет в полной мере соблюсти интерес ребенка. Актуально в случае деления жилого помещения малой площади, рыночная стоимость которого занижена. Если доля от продажи такой квартиры недостаточна для создания условий достойного проживания несовершеннолетнего. У родителя, с которым остается ребенок, есть право на все жилое помещение, если проведены выплаты доли бывшего супруга;
- Развод в многодетной семье. Деление собственности в таком случае проходит по принципу определения доли детей, если все дети будут жить с одним из родителей, то доля другого становится незначительной, в каждом конкретном случае определяется судом исходя из материалов бракоразводного процесса;
- При наличии у одного из разведенных супругов другого личного жилья в собственности. В случае решения суда оставить детей бывшему супругу, не владеющему другим жильем, доля владельца личной собственности сокращается.

При вынесении решения судья рассматривает совокупность обстоятельств заключения ипотечного договора, условий его выполнения. Изучаются ситуации, при которых один из супругов для гашения задолженности по кредиту продавал личное имущество, приобретенное до заключения брака.

В таком случае допускается право требования большей доли при разделе собственности стороной, предоставившей суду документы о совершении сделок продажи собственности и предоставлении квитанции по кредитным платежам. Для документального подтверждения платы по ипотечным взносам необходимо получить выписку в банке до подачи заявления в суд.

Наличие факта совместного проживания с детьми после развода практически не влияет на равноценное распределение имущества. При отсутствии несовершеннолетних в процессе развода супруги могут оформить дробление долей в квартире без судебного решения.

Исключение составляет наличие совершеннолетних детей с ограниченными возможностями, в таком случае каждый ребенок неоспоримо получает долю в квартире, где прописан.

В случае составления договора ипотечного кредитования с применением материнского капитала после развода оптимальное решение заключается в полном погашении задолженности по ипотеке. После освобождения от долгового бремени, квартира выводится из-под долгового обеспечения и может быть разделена, соответственно вкладу каждого из супругов (по обоюдному решению или по постановлению суда).

Чаще встречается ситуация, когда квартиры с применением частичной оплаты материнским капиталом не выводятся из договора ипотечного кредитования по причине отсутствия средств у супругов на погашение всей суммы ипотеки.

Для решения этой проблемы существует ряд возможностей:

- разделение ипотечного долга между супругами, составление банком нового графика платежей для каждой стороны на основании судебного решения о разводе и разделе собственности;
- перекредитование каждого из супругов, при котором сумма остатка долга по ипотеке делится между плательщиками, оформляется индивидуальный кредит на сумму части долга каждому супругу, квартира после оплаты ипотеки выводится из-под залогового бремени, бывшие супруги уже несут личную ответственность за гашение кредита;
- совместное решение супругов после развода продолжать жить в квартире, если нет другой собственности, выплачивать ипотеку без оформления раздела имущества до полного погашения ипотечного кредита, при этом совместное решение о выплате должно быть зафиксировано договором в любой форме между супругами.

Остается открытым вопрос о том, кому достанется в итоге после развода материнский капитал. Юридически материнский капитал

выделяется на родителя в пользу ребенка, с учетом того, что родитель будет блюсти интересы последнего.

Фактически прямого деления материнского капитала при разводе не предусмотрено, но существует общее правило гражданского законодательства при простом делении имущества, без учета бракоразводного и иных процессов.

Как правило, суд выносит решение о разделе материнского капитала в пользу детей и того родителя, который остается проживать с детьми, а значит обладает правами распоряжаться долями несовершеннолетних.

На сложность и длительность процесса деления имущества в ипотеке влияют несколько факторов.

Первичным и основным фактором является наличие долговых обязательств, так как помимо раздела собственности происходит распределение долговых выплат. В ситуации конфликта интересов бывших супругов из-за проживания на одной жилой площади, может сложиться потребность пересмотра договора ипотеки. Сделать это сложно и дорого, для переоформления договора необходимо оплатить банку порядка одного процента от суммы долга.

Не менее важный момент заключается в участии в сделке сразу трех и более сторон: бывшие супруги, кредитные организации. Решающим фактором будет нежелание бывших супругов скорее получить деньги соответственно их доле, а требования кредитной организации по погашению долга на основании тех условий, какие были прописаны в договоре кредитования.

Последним важным обстоятельством являются обязательства граждан по выплате кредита. Суть заключается в следующем: если все платежи осуществлял один супруг из собственных средств, то само имущество будет считаться совместно нажитым, а значит попадать под правила общего раздела собственности. При попытке требования компенсации от другого супруга всех затрат, необходимо будет в суде доказать факт оплаты кредитных платежей из собственных средств, а не семейного бюджета.

Осуществление процесса раздела имущества

Распределение имущества в ипотеке при разводе уникально в каждом конкретном случае, так как во внимание принимаются обстоятельства и условия заключения ипотечного договора. Необходимо подробно рассмотреть несколько вариантов, наиболее часто встречающихся при бракоразводных процессах, связанных с делением ипотечной собственности.

В случае оформления ипотечного кредитования супругами, находящимися в браке, квартира будет определена как совместно нажитое имущество. Соответственно права на собственность супруги имеют равные, но и обязательства по выплате кредита тоже распределяются на обоих супругов в равной степени, факт оформления кредита на одного из супругов не умаляет ответственности второго.

Возможны варианты разделения ипотечной собственности:

- Высчитываются равные доли после оценки квартиры, а вот с распределением кредитных обязательств дело обстоит сложнее. Обычно банк принимает решение разделить сумму кредитного долга на обоих супругов равными частями. В случае отказа одного из супругов выплачивать кредит по причине финансовой несостоятельности, кредитор сохраняет за собой право требовать гашение займа в полной мере с другого супруга. В случае предоставления документов, подтверждающих, что оплату производил только один супруг из своих личных средств, банк может принять решение пересмотра равного взыскания долга;
- Оптимальным решением становится заключение соглашения всех сторон участников сделки о продаже жилого помещения, первично после осуществления продажи квартиры производится гашение долга по ипотеке, а оставшаяся сумма распределяется между супругами по долям, которые определены решением суда или совместным договором между супругами;
- В случае невозможности одного из супругов выполнять

обязательства по гашению ипотечного долга, он может отказаться от претензий на жилую площадь в пользу второго супруга, при этом обязательства по выплате долга лягут на обладателя полного права собственности на квартиру. Если долг частично уже был выплачен кредитной организацией из семейного бюджета, то отказавшийся от доли супруг имеет право требования компенсации, сумма которой назначается добровольно супругами или по решению суда.

Сложным вопросом остается порядок деления ипотечного имущества, если ипотечный договор заключался одним из супругов до официального брака. В такой ситуации владельцем квартиры признается тот, кто оформил сделку ипотечного кредитования, а вот после заключения законного брака платежи, осуществленные для гашения долга, будут считаться общими. Наполовину от сумм таких выплат могут претендовать оба супруга.

Для урегулирования вопросов ипотеки после заключения или расторжения брака необходимо составлять брачный договор, в котором отдельным пунктом указывать, что собственником даже после развода останется тот, на кого оформлена ипотека. В случае заключения брака в скором времени после развода, необходимо сразу, получив свидетельство о заключении нового брака, предоставить информацию в банк для внесения изменений в условия ипотечного кредита.

Особенности проведения раздела имущества при разводе
Установленного законом порядка проведения имущественного раздела при расторжении брака не существует. Любой договор между супругами, заключенный по их обоюдному согласию, считается действительным и законным.

Супруг может отказаться от доли добровольно в пользу второго, единственно, что не вправе делать оба гражданина в браке, это заключать договоры, наносящие ущерб несовершеннолетним детям, проживающим в квартире, оформленной в ипотеку, или поражать их в правах.

В случае судебного разбирательства, по определению прав каждого супруга судья может принять решение, основанное на конкретных фактах:

- Приоритетное выполнение условий брачного договора, подписанного обеими сторонами, в котором отдельным пунктом должен быть прописан порядок решения ситуаций, связанных с ипотечным кредитом, особенно после процедуры развода;
- Факт наличия несовершеннолетних детей. Большая доля при делении квартиры обычно выделяется тому супругу, кто оставляет детей у себя на жилой площади. В случае осознанного затягивания вопроса по распределению долей между супругами, длительного отсутствия благоустроенного жилья и спокойных условий для проживания несовершеннолетнего, могут вмешаться органы опеки с просьбой к суду лишить прав обоих родителей;
- Уровень доходов и финансового обеспечения супругов. В случае развода банк самостоятельно принимает решение о том, кто будет в итоге погашать задолженность по ипотеке: оба супруга совместно, отдельными кредитными договорами каждый лично, или кто-то один из разведенных;
- Условия заключенного кредитного договора на приобретение недвижимости в ипотеку. В случае особых пунктов в договоре ипотечного кредитования, которые регулируют права и обязанности стороны заемщика в случае развода, оба супруга обязаны выполнять эти пункты, беспрекословно находясь в браке или официально разведясь. В случае, если банк усомнится в возможности супругов после развода полностью и в срок погасить кредит, может быть сформировано требование досрочного гашения кредита в пользу кредитной организации.

Раздел ипотечного имущества в процессе развода является серьезной проблемой, которая может привести к ущемлению в правах обоих супругов. Грамотный юрист поможет провести эту неприятную процедуру с соблюдением прав и законных требований

каждой стороны более быстро и постараться максимально удовлетворить потребности обеих сторон.