

# Как делится квартира в ипотеке при разводе, если есть ребенок?



Развод – это не самая приятная ситуация в жизни не только супругов, но и детей. Из нее вытекает множество стрессовых последствий. Наиболее серьезные из них связаны с вопросом недвижимости – где будет жить каждый из супругов, и где и с кем будут жить дети. И совсем сложным будет раздел имущества при разводе, если общая квартира в ипотечном залоге у банка.

## Как делится ипотечная квартира при разводе, если есть дети?

Есть определенные правила раздела ипотечной квартиры для разводящихся пар с несовершеннолетними детьми. В этом случае в первую очередь учитываются интересы детей, во вторую – их мамы, если она посвятила себя уходу за детьми и не имеет самостоятельных источников дохода.

При разделе ипотечной квартиры нужно понимать, что банк-кредитор не заинтересован помогать разводящимся супругам. Его кредитная политика не предусматривает участия в судьбе предмета залога. Вопрос о разделе квартиры необходимо передать на рассмотрение суда.

**Судебное решение всегда остается на усмотрение судьи или судебного состава, но оно должно основываться на следующих вводных:**

- Должны быть учтены интересы детей;
- Должно быть учтено материальное положение того из супругов, на которого возложена опека и воспитание

детей;

- Если ипотечная квартира при приобретении частично была оплачена средствами материнского капитала, дети обязательно получают свои доли в объекте недвижимости и сделки с долями детей фактически невозможны до достижения ими возраста совершеннолетия;
- Существует презумпция равного раздела недвижимости при разводе, но даже квартиру без материнского капитала суд может поделить не поровну и выделить супругу, которому доверено воспитание детей, большую долю в квартире, увеличив жилплощадь на квадратные метры, необходимые для проживания детей.
- Долг по ипотеке должен быть поделен поровну, но нагрузка на супруга, имеющего худшее материальное положение, может быть уменьшена.

**При разделе ипотечной квартиры необходимо применять следующий алгоритм действий:**

- Прежде всего, необходимо уведомить кредитующий банк, направив туда письмо о сложившейся ситуации развода супругов, имеющих несовершеннолетних детей. Банк может ответить очень нескоро, а может и не ответить вообще, но он уведомлен;
- Собираются документы, подтверждающие финансовый статус супруга, претендующего на большую долю в квартире. Это выписки по банковским счетам, свидетельства о рождении детей, чеки о личных покупках второго супруга, свидетельские показания;
- Самостоятельно или при помощи юриста составляется исковое заявление;
- Направляется исковое заявление в суд. Только на основании решения суда может быть выделена большая доля, и этот раздел будет зарегистрирован в Росреестре.

Доля детей в ипотечной квартире выделяется в двух случаях, если при ее приобретении был задействован материнский капитал или же для ее покупки были реализованы доли, принадлежащие

детям в других объектах недвижимости. Выделенные судом доли детей в квартире будут их собственностью. Остаточная площадь квартиры будет разделена между супругами и на основании решения суда тому из них, кто ухаживает за детьми, будет выделена большая часть.

Если планируется продавать квартиру, находящуюся в залоге, но в ней прописан ребенок, могут возникнуть вопросы у органов опеки и попечительства. Во избежание этого ребенка необходимо выписать. Органы опеки могут принять жесткие меры в отношении родителей, которые не обеспечивают ребенка жильем, даже такие как лишение родительских прав.

Существует несколько вариантов раздела квартиры, которые могут учитывать интересы обоих супругов и их детей.

Продажа ипотечной квартиры, гашение кредита и раздел оставшихся средств между супругами. Это оптимальный вариант, связанный с минимальным количеством сложностей и вопросов, в том числе, он снимает с супругов кредитное бремя и избавляет их от необходимости жить вместе. Но он не всегда будет реализуем на практике.

Банк не всегда предусматривает в кредитном договоре право на досрочное погашение кредита с пересчетом процентов на дату фактического погашения. В этом случае придется вступить в переговоры с банком. Компромиссным решением может быть реализация квартиры, на поступившие средства приобретаются две новые квартиры для супругов, деньги учитываются как первый взнос, а на оставшуюся часть стоимости банк вновь выдает кредиты. Этот вариант реализуем при устраивающем банк статусе платежеспособности заемщиков.

Также сам процесс реализации квартиры, находящейся в залоге, очень сложен. Не всегда можно дать гарантии покупателю, то есть залог снимается только после оплаты кредита, и покупатель, если банк не гарантирует сделку, может чувствовать себя неуверенно.

Также дополнительным неприятным фактором будет то, что сделку по продаже квартиры придется готовить супругам совместно, а их неприязненные отношения могут существенно осложнить все действия.

С учетом всех этих моментов можно предложить и более комфортный вариант раздела недвижимости, находящейся в ипотеке. Для этого нужно договориться с кредитуемым банком о том, что все платежи по ипотечному кредиту делятся между бывшими супругами согласно их доле в жилплощади. Каждый из них начинает нести самостоятельную ответственность за выплаты своей части кредита, если не оформляется поручительство на второго супруга (возможное требование банка).

Это не очень удобно, особенно если разведенные по-прежнему проживают в одной квартире. Но проблемы могут быть и в том случае, если один из супругов выехал. Он может перестать оплачивать свою часть кредита, объясняя это тем, что в квартире не живет и ей не пользуется. Также этот супруг может не платить кредит для того, чтобы добиться принятия банком решения о реализации предмета залога и выставления квартиры на торги. Ну и самый обычный случай: у одного из супругов просто может не быть средств для оплаты своей части кредита.

Если суд еще не принял решение о выделе индивидуальной доли каждого из супругов, то недобросовестность одного из них приведет к тому, что суд пойдет навстречу второму и увеличит его долю в квартире, как лицу, добросовестно заботящемуся о сохранности имущества. Эта возможность должна стимулировать второго супруга оплачивать свою долю вовремя и в полном объеме.

Если же безответственен и второй супруг, ситуация с ипотечной квартирой может стать критической. Например, один из двух супругов решит спровоцировать продажу квартиры, намереваясь получить свою часть от ее реализации. Для этого он сознательно не оплачивает кредит и доводит ситуацию до того, что банк накладывает арест на квартиру и продает ее с публичных торгов.

Но эта ситуация становится крайне неудобной для всех, так как средства, полученные на торгах, существенно ниже рыночной стоимости квартиры. Но психологически супруг удовлетворен, ведь он избавился от необходимости проживать с бывшей второй половиной.

Также разрубить узел семейного быта можно, выплатив свою часть кредитной нагрузки и сняв с себя ответственность. Тогда единственным плательщиком по долгам остается второй супруг. Здесь сложно определить, каким образом первый супруг реализует свое право собственности на ту часть квартиры, долг за которую он полностью погасил. Квартира в любом случае останется в общей собственности и выделить свою долю в натуре и реализовать ее заемщик, погасивший кредит, не сможет до полной оплаты кредита вторым супругом и снятия с объекта недвижимости обременения в виде залога.

На практике вариант раздела долга и выплаты каждым из супругов своей доли платежей не всегда реализуем. Риски у банка возрастают, поэтому он тщательнее проверит платежеспособность каждого из супругов и может потребовать дополнительного обеспечения.

Есть и третий вариант. Один из супругов может отказаться в пользу второго супруга и от доли в квартире, и от своей части в кредитном обязательстве. Это достаточно комфортный вариант, если у супруга-отказника есть, где жить, а быстро продать квартиру и погасить кредит не представляется возможным.

Но здесь свое слово может сказать и банк. Он согласится переоформить весь кредит на одного из двух супругов только в том случае, если его платежеспособность полностью устроит кредитный комитет банка.

Надо учитывать, что переоформление кредита может повлечь за собой дополнительные расходы, такие как банковские комиссии, переоформление договоров страхования, новая оценка объекта залога. И дополнительно к этому не каждый банк согласится на

изменение первоначальных условий договора.

Какие варианты решить проблему с ипотечной квартирой еще существуют? Идеальным вариантом будет досрочное погашение кредита обоими заемщиками. Это будет удобно и кредитной организации, и облегчит для супругов все действия по разделу квартиры, высвобожденной из-под залога.

Денежные средства на погашение можно получить, продав другое дорогое имущества из массы совместно нажитого или заняв деньги у родственников. Также возможно рефинансирование кредита, или оформление кредита в другом банке под залог той же квартиры, но на одного из супругов и под меньший процент.

Также есть риск того, что банк, уведомленный о разводе, может потребовать досрочного погашения кредита. Это условие может быть изначально оговорено в кредитном договоре. Банк может и на стадии оформления кредита предложить супругам заключить брачный договор, в котором будут оговорены все способы распоряжения квартирой, ее судьба и раздел долговых обязательств по ней при разводе.

На практике сейчас это достаточно частый случай. И уж совсем идеальный вариант, когда супруги продолжают жить вместе после развода и сообща платить кредитные долги за квартиру.