Как при разводе делить квартиру в ипотеке по закону?

Молодой семье сложно приобрести квартиру на собственные деньги, даже с помощью родственников. В современной России существует способ решить проблему приобретения недвижимости, не имея в наличии полной суммы к оплате стоимости квартиры.

Осуществить задуманное можно с помощью ипотечного кредитования. Ощущение радости от приобретения жилья может омрачить развод, так как при разделе имущества после развода придется решать вопрос с ипотекой. Процесс деления квартиры в ипотеке при разводе сложен и занимает много времени, но нерешаемых проблем нет.

Необходимо реализовывать раздел квартиры, приобретенной с помощью ипотечного кредитования, в правовом поле, соблюдая равноправные возможности каждого супруга после развода.

Как при разводе делить ипотечную квартиру

Приобретенная квартира в ипотеку является совместно нажитой собственностью, на которую каждый супруг имеет равное право, но и долговые обязательства распределяются в равных долях. Значит, при расторжении брака ипотечная собственность подлежит разделу, как и любое другое имущество между супругами.

Такое юридическое обоснование подтверждается в ст. 34 СК РФ, дополнительно подтверждение данной информации можно прочитать в ст. 256 ГК РФ, отдельно по распределению равных прав между супругами при делении имущества, совместно нажитого в период брага, стоит прочитать в ст. 39 Семейного кодекса Российской Федерации.

Кроме прав на собственность, в равной мере распределяются

долговые обязательства супругов, перекладывание ответственности по возврату долго с одного супруга на другого осуществляется исключительно с разрешения кредитора.

Подробнее узнать можно об этом положении в ст. 391 Гражданского кодекса России. Нормы, прописанные законодательно, применяются судами для вынесения решений по делам о разделе ипотечной собственности, а также долгов по кредитам.

В юридической практике выделяют несколько оптимальных вариантов раздела ипотечной недвижимости:

- Идеальным вариантом является продажа квартиры, находящейся в ипотеке, последующее гашение долгов по ипотеке, и распределение остатка суммы между супругами, в соответствии с их вкладом в оплату ипотеки. К сожалению, чаще всего не получается решить вопрос о разделе ипотечной собственности таким путем, происходит это по нескольким причинам. Во-первых, банк может отказать в праве досрочного гашения ипотечного кредита, чтобы не терять выгоду от возможных процентов. Вариантом решения может стать индивидуальный договор с представителями банка о предоставлении возможности продать квартиру в ипотеке, а на каждого супруга оформить индивидуальную ипотеку на отдельное жилье. Такой вариант может быть отклонен, если банк не будет уверен в платежеспособности каждого гражданина, находящегося в бракоразводном процессе. Во-вторых, очень сложно при современном количестве продаваемой жилой площади найти покупателя, который согласится приобретать квартиру, обремененную залогом обязательством перед банком. В-третьих, эмоциональное состояние при разводе бывших супругов может отрицательно сказаться на результатах совместной продажи квартиры;
- Еще один довольно хороший способ осуществить раздел ипотечного имущества заключается в распределении платежей по кредиту между супругами поровну, чтобы

каждый индивидуально отвечал перед банком за гашение ипотеки в срок. Единственное, в чем может быть неудобство такого варианта развития событий, – жить бывшим супругам придется в этой же квартире, пока не будет погашена ипотечная задолженность. **Дополнительная трудность в реализации данного варианта решения проблемы разделения долговых обязательств кроется в том, что в любой момент один из супругов может перестать платить по своей части кредитного долга по следующим причинам:**

- переезжает из ипотечной квартиры в другое жилье, перестает оплачивать свою долю кредита;
- заведомо не вносит платежи, провоцируя банк принять решение выставить квартиру на принудительную продажу, чтобы получить наличные деньги в свое распоряжение;
- по уважительным причинам не имеет возможности оплачивать кредит. В случае если один из супругов уклоняется от оплаты кредитных обязательств, другой супруг имеет право оплачивать оба платежа и претендовать на большую долю при делении ипотечной квартиры. В случае провоцирования неплатежами одного из супругов кредитной организации, банк может через суд получить право на принудительную продажу квартиры в ипотеке, затем автоматически перечислить средства в счет гашения кредита, пени и других штрафных санкций, выдав на руки бывшим супругам лишь малую часть возможных средств от продажи квартиры. Причем после выставления квартиры на принудительную продажу банком, оба супруга лишаются права жить в этой ипотечной собственности. В случае досрочного погашения одним из супругов своей части долга за ипотеку, квартира все равно будет оставаться в совместной собственности, пока второй супруг не расплатится полностью. Однако для выплатившего свою долю гражданина выгода заключается в том, что он заплатит меньше процентов по кредиту, а претендовать будет на половину собственности при разводе;

- Уступка своей доли на квартиру в пользу супруга освобождает от обязательств по выплате кредита по ипотечному договору, но и лишает права претендовать на жилую площадь. При таком варианте развития событий банковская организация, выдавшая кредит, будет тщательно проверять платежеспособность оставшегося одного должника. Прежде чем подавать заявление в банк на реорганизацию или переоформление договора ипотечного займа, нужно обдумать и подготовить все необходимые документы, так как за каждое переоформление или внесение изменений в договор банк начисляет комиссию размером до 1% от суммы оставшегося долга;

- Другим вариантом раздела ипотечной собственности является полное гашение долга по ипотеке досрочно, выведение квартиры из-под залога банка и последующая продажа по рыночной стоимости. Доход с квартиры делится пополам между супругами. Сумму для гашения ипотечного долга можно получить путем продажи другого ценного совместно нажитого имущества;
- Можно оформить отдельные кредиты на супругов, чтобы погасить совместно ипотечный долг и каждому отвечать по кредитным обязательствам, не связанным с ипотекой.

Нередки случаи, когда кредиторы выставляют требование разводящимся супругам о досрочном полном погашении ипотечного кредита, возможно, такое условие уже было прописано в кредитном договоре. Появляется юридическая практика выставлять требование со стороны кредитора заемщикам, чтобы перед оформлением ипотеки обязательно составляли брачный контракт, в котором прописывали условия гашения ипотечного кредита в случае развода.

Редко, но встречаются бывшие супруги, которые после развода не меняют кредитный договор, не стараются вносить изменения, а строго выплачивают по графику взносы, чаще такие ситуации связаны с семьями, где после развода в приоритете остаются дети для родителей.

Не стоит обращать внимание на то, что ипотека чаще всего оформляется на мужчину в семье, так как все имущество, приобретенное во время совместного проживания граждан в браке, равноправно распределяется на обоих супругов после развода. Права жены в таких случаях ни в коей мере не поражаются.

В случае обременения жилой площади наличием в семье несовершеннолетних детей, суд при решении вопроса по разделу ипотечной собственности может отступить от принципа равного деления недвижимости между супругами. Заканчивается судебное заседание, как правило, вынесением решения о выделении большей доли в имуществе супругу, с которым остаются проживать дети. При этом сумма долга распределяется на супругов поровну.

Если на выплаты по ипотеке частично был применен материнский капитал, то в случае деления недвижимости при разводе на каждого ребенка будет высчитана доля собственности, соответственно потраченному капиталу. Так как материнский капитал является целевым выделением денег из бюджета государства, рассчитанным только на будущее ребенка и родителя, обеспечивающего условия проживания для детей.

Доля, высчитанная на основании потраченного материнского капитала, для детей выплачивается родителю, с которым они остаются, из суммы, оставшейся после погашения полной ипотечной задолженности перед кредитной организацией.

Необходимо учитывать еще один ключевой момент.

Если дети несовершеннолетние прописаны в квартире, то возможности продать эту собственность без согласия органов опеки и попечительства невозможно. Родители обязаны представить документы, подтверждающие наличие другой собственности, где в комфортных условиях могут проживать несовершеннолетние дети в случае продажи ипотечной квартиры, в которой на текущий момент прописаны дети.

В противном случае попытка продажи квартиры в ипотеке, отягощенной наличием прописанных в ней несовершеннолетних

детей, может обернуться лишением родительских прав и наложением административных штрафов.

Современное отношение к браку у молодых людей приводит к появлению большого количества пар, живущих вместе, вступающих в семейные взаимоотношения, но не желающих юридически закреплять свои права и обязанности.

Отсутствие ответственности у большинства представителей молодежи за свою семью, за будущее своих детей приводит к появлению ряда случаев, в которых ипотека оформляется на одного из сожителей, находящегося в гражданском браке; при этом правового понимания данного вида брака не существует, соответственно, закон не регулирует отношения деления собственности после того, как сожители расходятся, перестают быть вместе и более не ведут совместное хозяйство.

Собственность останется за тем, кто оформил квартиру на себя, при этом сумма взносов второго сожителя учтена не будет.

Перед кредитной организацией будет нести полную долговую ответственность гражданин, на которого был оформлен ипотечный заём.

Существует практика небольшого количества банков выдавать ипотеку неофициальным супругам, а на деле проводится выдача кредита с поручительством, что не облегчает долгового бремени заемщику. В итоге каждый кредитор стремится получить от заемщиков максимальные гарантии в случае оформления ипотеки, иногда прямым текстом сообщая, что людям, живущим гражданским браком, рекомендуется заключить брачный контракт, в котором будут расписаны все условия гашения ипотечного кредита в случае развода.

Для того чтобы избежать нежелательных последствий неправильного заключения договора ипотечного кредитования, важно проконсультироваться с юристом. Специалист поможет проконтролировать ход сделки и проследить за тем, чтобы гражданского сожителя внесли в договор на квартиру в качестве

собственника, так как законодательство РФ не ограничивает количество собственников жилья.

Еще немаловажным фактом является необходимость сохранять все платежные поручения, которые осуществляют каждый из проживающих совместно граждан.

Как платить ипотеку при разводе

Трудности в выплате ипотеки после развода иногда возникают не по причине ругани бывших супругов, а из-за требований третьей стороны, в роли которой выступает кредитор. Даже в случае соблюдения равноценного права супругов после развода на долги и их выплату, суммы выплат могут измениться, связанно это бывает с выставление требования кредитором погасить задолженность по ипотеке досрочно.

Собственники жилья не смогут провести операции с недвижимостью без участия кредитора, поэтому при желании кредитор может заблокировать возможность свободной продажи квартиры в ипотеке. Для соблюдения собственных интересов кредитная организация вправе отказать на просьбу изменить условия ипотеки супругам, проходящим процедуру развода.

Если по суду не получилось добиться изменений в кредитном договоре, то остается несколько вариантов для бывших супругов, как выплачивать ипотечный долг дальше.

Один вариант заключается в том, что супруги продолжают выплачивать ипотечный кредит, в письменном виде составляют соглашение о совместном использовании квартиры, учитывая все возможные варианты.

Другой вариант предусматривает составления документа о том, кто из бывших супругов обязуется выплатить ипотечный кредит в полной мере, кому достанется недвижимость на полных правах собственника.

Подводя итог, нужно отметить, что любые спорные моменты между

супругами, так или иначе, можно разрешить, но далеко не всегда получается договориться с третьей стороной, так как задача кредитора не соблюдать права супругов, а максимально обезопасить свои интересы. Внимательно нужно составлять все договоры, особенно для получения ипотечного кредита.