

Как разделить ипотечную квартиру при разводе по закону РФ?



Как правило, ипотеку берут на длительный срок. Вступая в брак, супруги надеются прожить вместе до конца дней. Но на деле все оказывается не так просто, и совсем не каждый брачный союз выдерживает хотя бы тот период времени, за время которого должна быть погашена ипотечная задолженность.

Зачастую ситуация складывается таким образом, что муж и жена покупают жилье в ипотеку, но впоследствии их семья рушится, и стороны не способны расстаться, полюбовно решив имеющиеся вопросы. Поделить имущество оказывается довольно сложно и проблематично. Избежать каких-либо разногласий поможет своевременное оформление [договора о разделе имущества между супругами](#).

Но, что же делать, когда помимо приобретенной собственности требуется раздел общих долгов, и каким образом они будут делиться при расторжении брака?

Как делится квартира в ипотеке при разводе

По каким принципам производится деление купленного объекта недвижимости и распределяются ипотечные обязательства?

Раздел ипотечной квартиры

В соответствии с нормами статьи 256 Гражданского кодекса РФ, имущество супругов, которое было нажито ими в период брака, считается их совместной собственностью. Такое же правило

содержится и в пункте 1 статьи 33 Семейного кодекса РФ. Несмотря на то, что квартира обременена ипотекой, она признается для сторон совместной супружеской собственностью.

Когда супруги приходят к решению о разделе такой собственности, доли их в имуществе считаются равными, согласно предписанию пункта 1 статьи 39 Семейного кодекса РФ.

При этом, за мужем и женой также сохраняется право разделить квартиру по своему усмотрению. Обосновано это положением пункта 2 статьи 38 Семейного кодекса РФ, согласно которому супругам предоставлено право поделить принадлежащее имущество по собственному решению, составив соответствующее соглашение. То же самое допустимо и в отношении задолженностей супругов.

Соответствуют сказанному и нормы Федерального закона «Об ипотеке», статьей 7 которого предусмотрено, что общая совместная собственность супругов может быть обременена ипотекой, при условии, что имеется письменное согласие его собственников.

По той причине, что супружеские доли в совместно нажитом имуществе признаются равными, разделение квартиры, купленной с использованием ипотечного кредита, также производится поровну.

Раздел ипотечного долга супругов

Совместная задолженность, также как и совместно приобретенное имущество, делится в равных частях. Это означает, что долги по кредитам подлежат оплате супругами в одинаковом размере.

Как происходит на практике расторжение брака при наличии ипотеки? Теоретически все кажется вполне ясным и довольно простым. Тогда, по каким же причинам на деле все складывается гораздо сложнее? В первую очередь, это объясняется тем, что стороны вынуждены помимо имущества разделять и материальные обязательства.

Кроме того, кроме заинтересованности разводящихся, есть еще и

третье заинтересованное лицо – кредитная организация, так как:

- квартира, приобретенная супругами, находится в залоге у банковской организации;
- участники бракоразводного процесса имеют задолженность перед финансовым учреждением.

По этой причине все действия, которые производятся в отношении обремененной ипотекой квартиры, будь то отчуждение ее после расторжения брака или раздел ежемесячных выплат сторонами, могут производиться лишь при наличии согласия кредитной организации.

На основании пункта 1 статьи 391 Гражданского кодекса РФ, перевести долг с одного супруга на другого, можно только при согласии на это кредитора, то есть банка. Зачастую подобного рода заявления о переводе и внесении изменений в договор ипотеки отклоняются кредитными организациями и не подлежат удовлетворению. Некоторые пытаются поделить обремененную ипотекой квартиру и соответствующий долг через суд, без одобрения банковского учреждения, но они также не приносят ожидаемого результата.

По какой причине банки не соглашаются на принятие заявлений о разделении долговых обязательств? В соответствии с условиями кредитного договора, кредитор вправе потребовать выплаты задолженности от каждого должника отдельно, либо полностью, либо в части. Деление подобного обязательства приводит к значительным изменениям условий заключенного договора, так как происходит переход от солидарной к долевой ответственности обязанных сторон.

Однако разногласия супругов еще не являются поводом для внесения изменений в договор ипотеки и ограничения правомочий банка. В силу этого, финансовые учреждения отказываются делить обязательства по кредиту между разводящимися.

Ввиду указанного, возможен ряд наиболее приемлемых способов деления ипотечной задолженности после расторжения брака:

- Отчуждение обремененной ипотекой квартиры, выплата задолженности из полученных от продажи денег, и разделение оставшейся суммы бывшими мужем и женой. Такой подход к ситуации очень удобен, так как он позволяет сторонам не продолжать совместное проживание на одной территории и помогает избавиться от кредитных обязательств. Но возможность решить ситуацию таким образом не всегда имеется. Объясняется это следующим:
- Необходимостью получения одобрения соответствующей кредитной организации на совершение подобной сделки, а она, в свою очередь, идет на это не всегда. Происходит это потому, что в таком случае банк лишается значительной части процентов, начисленных за пользование денежными средствами. Однако если обе стороны способны нести материальную ответственность, то финансовое учреждение может одобрить такой способ погашения задолженности и посоветовать сторонам по окончании сделки направить полученные деньги на оплату первого взноса на приобретение двух других объектов недвижимости и оформление отдельной ипотеки для каждого;
- Найти покупателей, согласных приобрести недвижимость, обремененную ипотечным обязательством, достаточно сложно;
- Для осуществления продажи приобретенного совместно жилья разводящимся необходимо участвовать в процессе вместе, а далеко не все согласны встречаться и идти на контакт.

Второй способ поделить приобретенную в ипотеку квартиру выглядит так: ипотечные взносы разделяются между сторонами в равных частях. Тогда каждая из них становится не солидарным должником, а индивидуальным плательщиком задолженности.

Согласно действующему законодательству, бывшие муж и жена являются сособственниками жилья, и при этом должны совместно погашать задолженность, но только в своей части. Такой способ не всегда приемлем, тем более, когда стороны не имеют другого места для проживания и вынуждены существовать вместе.

Бывают такие моменты, когда одна сторона просто прекращает производить оплату взносов в отношении своего долга, по таким причинам:

- лицо не проживает на данной жилой площади и думает, что не должно производить выплаты за указанный объект;
- умышленно избегает оплаты долга для того, чтобы обремененная квартира была выставлена финансовой организацией на торги;
- не располагает необходимыми материальными ресурсами и прочее.

В первых двух ситуациях сторона, являющаяся добросовестным плательщиком по кредиту, должна иметь в виду, что такой ход событий ей отчасти полезен. Если она при этом будет выплачивать свою половину долга, а также и половину другой стороны, возникает возможность в будущем требовать получения большей части ипотечной квартиры.

Таким образом, необходимо в любом случае производить оплату долга полностью. Делать это следует во избежание возникновения неприятных обстоятельств, о которых речь пойдет далее.

Тот разводящийся, который не желает вместе проживать с бывшим супругом на территории обремененной квартиры, может целенаправленно прекратить производить оплату по обязательству. Последствием отказа от выплат может стать обращение кредитора в судебные органы для вынесения решения, предписывающего принудительное изъятие и последующее отчуждение ипотечного жилья.

После того, как квартира будет продана на торгах, разводящиеся рискуют оказаться в неблагоприятной для обеих ситуации, так как продажная цена ее будет значительно меньше, чем рыночная стоимость. Конечно, для того супруга, который пошел на такой шаг, это отличная возможность избежать совместного проживания раз и навсегда.

Также имеет место ситуация, при которой одна сторона погашает

свою половину задолженности раньше оговоренного договором срока. В этом случае другой супруг выступает в роли единственного плательщика, что подразумевает его единоличную обязанность по выплате долга.

В такой момент трудно понять, каким образом произвести раздел ипотечной квартиры, и что будет с этим объектом недвижимости впоследствии, точнее сказать, будет ли она и далее являться совместной собственностью, ведь то из бывших супругов, который исполнил обязательство ранее срока, не имеет распоряжаться принадлежащей ему долей до тех пор, пока ипотека с квартиры не будет снята.

Следует знать, что в подобном случае кредитная организация непременно проверит материальные возможности каждой стороны с особой внимательностью. Только лишь после того, как будет установлена платежеспособность обоих, дающая возможность выплачивать каждый свою сумму задолженности, банк может одобрить раздел ипотечных выплат.

Одна из сторон может отказаться от прав на обремененный ипотекой объект в пользу другой, таким образом освобождаясь от обязанности уплаты долга.

Таким путем решить вопрос вполне приемлемо в случае, если выплатить сумму долга или произвести отчуждение ипотечной квартиры не удастся, а супруг, который отказался от прав, имеет другое жилье. Банк, предоставивший ипотеку, имеет возможность дать согласие на подобное решение только тогда, когда один оставшийся плательщик, является способным производить выплаты.

Нужно учитывать, что за услуги по изменению условий кредитного договора, финансовым учреждением может взиматься дополнительная оплата в размере 0,5- 1% от суммы существующей на данный момент задолженности. Однако в целом банк соглашается на переоформление ипотечного договора неохотно.

Прочие варианты

Самым оптимальным решением, которое вполне приемлемо и для банковских учреждений, и способно упростить процесс разделения недвижимости при расторжении брака, это досрочное погашения кредита.

Во исполнение такой цели нужно получить требующуюся сумму одним из перечисленных способов:

- продать какое-либо имущество, нажитое в браке;
- получить одной из сторон денежный заем;
- произвести отчуждение квартиры, находящейся в ипотеке и так далее.

Следует иметь в виду, что иногда банки, получая информацию о расторжении брака между должниками и их намерениях поделить свои денежные обязательства по кредиту, могут потребовать досрочно ликвидировать имеющуюся задолженность. Такой момент может быть изначально представлен в ипотечном договоре.

Кроме того, финансовые учреждения, при оформлении ипотеки могут поставить сторонам условие о необходимости заключения брачного договора, чтобы подстраховаться от лишних затруднений в отношении кредита в будущем. Причем на сегодняшний день такая практика становится все более распространенной.

Бывает и так, что бывшие супруги решают ничего не менять в отношении оформленных обязательств и дальше выплачивают долг по кредиту. Такое уместно в ситуациях, когда стороны сохранили хорошие отношения, они также проживают в приобретенной на заемные средства квартире или оплачивают задолженность за объект недвижимости, в котором живет один из совместных детей.

При рассмотрении подобного спора в суде, решение может принято без учета правила, гласящего о том, что доли супругов доли быть равны. Имущество может быть разделено в различном соотношении в том случае, когда одна сторона процесса будет жить вместе с совместными малолетними детьми.

Исходя из данного факта, мать вполне может рассчитывать на

большую половину, чем отец, несмотря на то, что задолженность оплачивают обе стороны в равных частях.

Бывает, что для того, чтобы выплатить ипотечную задолженность полностью или в части, приходится обращаться к средствам мат капитала. При таких обстоятельствах дети должны выступать в качестве сособственников обремененного ипотекой объекта после погашения долга.

Тогда порядок разделение жилья для разводящихся становится другим, так как один супруг продолжает жить с детьми за счет принадлежащих им долей.

Обязательно помнить, что если несовершеннолетние дети прописаны в ипотечной квартире, то перед отчуждением ее необходимо получить разрешение от органа опеки и попечительства.

Чтобы это сделать, следует подтвердить тот факт, что детям будут предоставлены необходимые жилищные условия после совершения сделки. Если условие не будет соблюдено, то родителям грозит административное наказание или даже лишение родительских прав.

Наиболее проблематично разрешить вопрос раздела в случае, когда с использованием материнского капитала был приобретен или построен объект недвижимости. Жилье, приобретенное на средства семейного капитала, при расторжении брака подвергается разделу, как и прочие ценные вещи.

Когда используется такое пособие, квартира должна регистрироваться по следующим правилам:

- муж и жена должны иметь равные доли на объект недвижимости;
- каждая сторона обязана выделить доли детям;
- ранее не предоставлялось возможности передать долю другим членам семьи, но на нынешний момент этот принцип не действует.

Поэтому, когда требуется поделить приобретенную по материнскому сертификату квартиру, раздел производится исходя из учета долей, принадлежащих родителям.

Отчуждение недвижимости – не главный момент, в случае возможности одной из сторон компенсировать долю второго следующим образом:

- выплатой денежного возмещения;
- предоставлением равноценного имущества.

Когда супруги приходят к выводу о необходимости продать жилье, им надлежит принять во внимание наличие зарегистрированных в квартире детей, владеющих долями, и факт использования материнского капитала. По этой причине разделение в момент развода производится с участием органов опеки и попечительства, которые следят за соблюдением детских интересов.

Как правило, в таком случае необходимо предъявить нотариально удостоверенное обязательство, в котором обозначен срок для осуществления намерений по выделению равноценной доли в другом объекте недвижимости.

Каким образом следует поступить, когда средства мат капитала направлены на погашение ипотечного кредита? В первую очередь, желательно пересмотреть заключенный с банком договор, в котором супруги участвуют в роли созаемщиков.

Невзирая на то, кто из них является главным, их ответственность будет одинаковой, а приобретенная недвижимость распределяется в равных долях между родителями и детьми. При этом размер задолженности в любом случае остается равным – он делится напополам между супругами. Рекомендуется обязательно извещать банковское учреждение о разводе, иначе это грозит требованием досрочной выплаты долга.

Существуют особые ситуации, при возникновении которых деление ипотечного жилья, а также выбранных банком денежных средств на

его покупку не производится. К такой ситуации относится получение личной ипотеки, когда объект недвижимости приобретается на собственные средства одной из сторон до момента регистрации отношений либо в период брака.

Статья 36 Семейного кодекса РФ устанавливает, что такая собственность не может быть совместно нажитой и не подвергается разделению при разводе.

Такого рода имущество и денежные средства включают в себя те финансы, которые возникли у супруга до регистрации брака или те, которые появились в браке, но посредством отчуждения собственности, приобретенной до вступления в семейные отношения. Также в этот круг входят деньги и объекты недвижимости, полученные стороной по наследству либо по безвозмездной сделке, например, в порядке приватизации.

Второй момент состоит в вопросе, касающейся военной ипотеки. Здесь ситуация сложнее, чем с личным имуществом. К примеру, некоторые правоведы утверждают, что в данной ситуации подлежит применению статья 34 Семейного кодекса РФ, устанавливающая, что к числу совместно нажитого имущества следует относить любые доходы от трудовой деятельности, интеллектуальную собственность и прочее. Сюда же они включают все материальные средства, у которых нет особого назначения.

Другие же толкователи права полагают, что финансовые средства, направляемые военным по специальной программе, нельзя считать совместно нажитыми, так как они имеют целевую направленность. Поэтому супруг, не состоящий на военной службе, не имеет права на долю в приобретенном таким способом жилье.

Казалось бы, все тут правомерно и просто, но есть один нюанс. Когда для покупки такой недвижимости привлекались другие финансы, которые считаются совместно нажитым имуществом, то на них данное правило не распространяется. Это означает, что муж или жена вправе заявлять требования на часть таких денег. Существуют и ситуации, когда денежная сумма была получена из

иной, совместно нажитой собственности.

Например, супруг, являющийся военнослужащим, вступает в военную ипотеку, а его супруга предоставляет средства для ее оплаты, которые она, в свою очередь, получила в порядке наследования. При таких обстоятельствах она может требовать получения вложенной денежной суммы. Но когда полученные по наследству финансы направлял непосредственно супруг, то жена не будет иметь права ни на жилье, ни на деньги.