

Как разделить ипотеку при разводе, если бывшие супруги созаемщики?



Очень много семей берут недвижимость в ипотеку, потому что это самый доступный вариант получить отдельное жилье для семьи. Когда речь заходит о разводе, то не деление нажитого имущества вызывает страх, а процесс раздела ипотечного долга вместе с распределением долей ипотечной квартиры. А как распределять доли, если супруги являются созаемщиками и подали на развод?

Как поделить ипотеку при разводе

Основные вопросы, возникающие в процессе оформления развода, по разделу обязанностей каждого супруга выплачивать ипотечный долг в браке и после развода регулируются Семейным кодексом Российской Федерации и Гражданским Кодексом России.

Основываясь на нормах законодательства, регулирующего семейные отношения, включая имущественные вопросы супругов, нужно знать, что любой вид собственности, купленной, взятой в ипотеку, строящейся недвижимости, признается общей собственностью семьи. Долги по выплатам, образовавшиеся от приобретения собственности, тоже подлежат равному распределению между супругами.

Более подробно в гражданском законодательстве прописана норма, на основании которой проведение мероприятий по разделению собственности ипотечной недвижимости между супругами допускается только в одном случае, если кредитор разрешает действия с ипотечной недвижимостью супругам, которые являются созаемщиками при оформлении квартиры в ипотечный кредит, если состоят в браке на момент оформления.

Для кредитора совершенно неважно, в каких гражданских отношениях состоят супруги, как меняется их социальный статус, банк всегда преследует только одну цель, заключающуюся в наращивании прибыли компании. Поэтому для кредитной организации супруги представляют собой 2 заемщиков с солидарной ответственностью по взятым на себя обязательствам.

Банки предпочитают не рисковать и в случае развода не разрешать супругам подавать иски на переключивание ответственности по выплатам кредита за ипотеку друг на друга. Кроме того, кредитор часто отклоняет запросы супругов на переоформление договора ипотеки на одного из супругов, отказывает в праве продать квартиру третьим лицам для погашения досрочно кредита, если выплаты по ипотеке совершались менее трех лет. Это не входит в интересы банка.

В спорах с банком совершенно неважно, на кого оформлена ипотека, а кто является лишь вторым заемщиком из супругов. Важно лишь то, чтобы платежи поступали вовремя, в случае бойкотирования выплат супругами, квартиру банк выставляет на срочную продажу по заниженной стоимости и удерживает с заемщиков сумму, покрывающую основной долг и проценты по нему.

Банк может подать заявление в суд на взыскание утерянной выгоды в связи с досрочным погашением кредит супругами, если иное не предусмотрено договором ипотечного кредитования.

После таких операций и всех удержаний, штрафов и пени на руки мужу и жене могут в банке выдать мизерно малую сумму.

Поэтому затевать судебные тяжбы с банком или частным кредитором не имеет смысла, лучше напрямую обратиться к руководству банка, изложить суть вопроса и попросить проявить понимание и пойти навстречу супругам. При таком порядке действия больше шанса добиться нужного для супругов разрешения на операции с ипотечной недвижимостью от кредитора.

Если у банка возникают подозрения в неправомерных действиях заемщиков, в намеренном отстранении от уплаты ипотечного

долга, в сокрытии информации о готовящемся разводе с целью ввести кредитора в заблуждение, не упоминая о реальных возможностях и финансовой стабильности заемщиков, то банк вправе требовать полное исполнение по долговым обязательствам от обоих заемщиков или от любого из них, если другой, по мнению банка, не платежеспособен.

Порядок проведения процедуры развода и последующего распределения имущества, которое было нажито супругами во время семейной жизни, зафиксирован в СК РФ. Базово любое общее имущество, включая объекты недвижимости, вещи и предметы общего пользования и другое, не выведено в категорию личного, после развода супругов делится между ними пополам.

Разделение на доли жилого помещения, созаемщиками которого являются супруги, происходит после их развода на общих основаниях с присуждением каждому из супругов равной части, выраженной или в денежном эквиваленте, или в квадратных метрах жилой площади.

Многие считают, что в случае проживания с несовершеннолетними детьми в одной квартире и, являясь созаемщиками, большую долю собственности получит тот супруг, с кем останутся дальше жить дети. Это заблуждение, так как деление собственности на доли после развода мужа и жены подразумевает двух субъектов правовых отношений, на которых и распределяются доли. Дети не являются субъектами права.

Супруг, с которым остаются дети, может выразить желание и надежду на то, что суд распределит иное значение долей собственности, учитывая необходимость такого действия для улучшения условий жизни и взросления для детей. Но решение будет принимать судья, отходить или нет от принципа равносильного раздела собственности после брака мало кто из судей считает необходимым, даже при наличии оснований, но не имея веских доказательств.

Если повезло с судьей на процессе, и супруг с детьми получает

право в судебном порядке получить большую долю собственности, то размер доли будет устанавливать исключительно суд, договориться с другим супругом уже не получится.

Для более детального понимания практики разрешения вопросов деления ипотечного имущества между созаемщиками после развода.

Нужно оценить все варианты такого раздела:

- Метод деления долгов по ипотеке соответственно полученным долям собственности при разделе имущества, в частности, при делении квартиры. В таком случае все честно и справедливо, кто из супругов получил по тем или иным причинам большую долю собственности, тот и должен оплачивать большую часть выплат по ипотечному займу. В этом случае супруги в качестве созаемщиков обращаются в банк, где была оформлена ипотека, с предложением составить дополнительный договор ответственного выплачивания ипотечного долга, не меняя основной договор ипотечного кредитования. В дополнительном договоре нужно прописать обязанности сторон по суммам выплат, указать, кому из супругов после выплаты ипотеки какая доля квартиры достанется. За банком остается право требования погасить всю сумму долга, в случае если один из созаемщиков начнет нарушать или частично не выполнять обязательства, взятые на себя в дополнительном соглашении, с любого супруга. При таком решении банки пойдут навстречу и помогут оформить дополнительное соглашение. Если супруги обращаются в банк с просьбой переоформить кредитный договор по ипотеке, привлекают суд, чтобы согласно постановлению суда требовать распределение долговых обязательств между созаемщиками после развода, то в таком случае кредитор чаще всего отказывает в выполнении такого требования, оставляя обоих супругов в солидарной ответственности по выплате долга по ипотечному кредиту;
- Есть еще вариант распределения ипотечного долга путем

перекладывания его в полной мере на одного супруга. Такое может произойти в случае отказа от претензий на долю собственности после развода одним супругом в пользу другого, а значит и отказа от совершения платежей по ипотечному долгу. Если такое решение принято в ходе судебного процесса, то банка, как правило, соглашается переоформить сделку по ипотеке и перевести всю ответственность за выплаты из солидарной между созаемщиками на личную одного основного заемщика. Отказавшись от доли собственности однажды, супруг теряет право на восстановление требования присвоить долю обратно. Если банк отказывает супругам переоформить ипотеку на основного заемщика по причине отсутствия уверенности в его платежеспособности, то оба созаемщика остаются должниками банка и несут бремя выплаты долга совместно. При этом супруг, отказавшийся от доли, права на часть собственности после развода не получит. Только после полного погашения долга перед кредитором, производится расчет компенсации суммы выплаты отказавшемуся от доли собственности супругу. Компенсация равна половине суммы выплаченного долга за отказника. Во избежание непредвиденных ситуаций и сюрпризов, прежде чем приступить к судебным разбирательствам, нужно заручиться согласием трех сторон по совершению запланированной сделки: банком, мужем и женой. Любое разделение ответственности по гашению ипотечного долга между созаемщиками необходимо оформлять письменно, подробно указывая на все предпринимаемые действия и проводимые процедуры, иначе все это может обернуться для одной из сторон потерей права требования увеличения доли на законных обстоятельствах;

- Можно, конечно, продать квартиру и произвести полное погашение ипотечной задолженности, выполнив перед банком в полной мере обязательство по гашению ипотечного кредита с соблюдением условий выплат, прописанных в договоре с кредитной организацией.

Реализовать такой способ лучше пошагово. Сначала необходимо обратиться в банк супругам вместе, уведомить о решении расторгнуть брак, сообщить о решении продать квартиру без участия в судебных тяжбах по делению собственности, погасить долговые обязательства перед банком на условиях банка, после этого получить остаток денег на руки и разделить строго пополам.

Причем в таком случае банк предлагает проводить продажу с применением помощи компании-партнера банка, обычно риэлтерскую контору. На такое предложение банка нужно соглашаться.

Существует в юридической практике и такая ситуация, при которой споры между супругами в процессе развода настолько затягиваются, что жена и муж перестают платить за ипотеку, пытаясь в седее отстоять свое право на долю недвижимости, одновременно пытаясь избавиться от обязанности платить по счетам ипотечного кредита. Нужно быть готовыми в таком случае потерять квартиру.

Происходить такое событие может в следующей последовательности:

- Созаемщики пропускают несколько платежей за ипотеку, надеясь, что после судебных тяжб кому-то из них посчастливится высудить послабления по части долга для себя лично;
- Банк выставляет требование погасить образовавшуюся задолженность с начислением штрафа за просроченные платежи;
- Если созаемщики не реагируют, то кредитор вправе выставить требование в суд на взыскание задолженности путем продажи заложенной собственности супругов;
- Суд практически всегда принимает сторону банка, быстро выносит решение и выдает исполнительный лист на взыскание, если это произошло, то о квартире можно забыть.

По итогу взыскания банк имеет право продать квартиру, а супругов, просрочивших платежи по ипотеке, принудительно выселить с их жилой площади. Итог такого безалаберного отношения к собственным обязанностям созаемщиков может привести к потере недвижимости, кроме этого, банк уже не вернет супругам деньги, уже внесенные в счет гашения процентов по основному долгу кредита.

Если ипотека оформляется супругами в период пребывания в официальном браке, то один супруг становится основным заемщиком, а второй автоматически получает статус созаемщика с абсолютно такими же правами и обязанностями, что и у основного заемщика. Это обычная банковская практика.

Если основной заемщик по каким-то причинам прекратит выполнять долговые обязательства, неважно, будут ли эти причины объективными или субъективными, банк будет требовать полного исполнения обязательств с созаемщика, то есть с супруга основного заемщика.

Однако, если каждый созаемщик четко выполняет свои обязанности по выплате долгов, тогда на первый план выдвигаются права каждого заемщика. В случае развода, каждый супруг имеет право на получение равного количества жилых метров в собственность.

Что важно, так как в течение исполнения долговых обязательств, суммы платежей созаемщиков бывают разными, обычно платит больше тот супруг, кто зарабатывает больше, а в итоге при делении недвижимости права на доли собственности равны. Если нет брачного договора, то раздел имущества и долгов после развода распределяется равнозначно на супругов.

Гарантированно суд распределит обязанности по оплате долга ипотечного займа в случае завершения развода и раздела собственности равномерно между супругами. Наличие детей у семьи, которая оформила ипотеку, не играет роли при вынесении судом решения.

Если супруг, с которым остаются дети сумеет доказать

необходимость увеличения доли в собственности для обеспечения лучших условий проживания для детей, то суд может принять решение и поменять доли собственности каждому супругу, но такое решение принимается крайне редко судом. Если для оформления ипотеки применяли материнский капитал полностью или частично, тогда все меняется.

Автоматически от доли мужа и доли жены, которые по закону равнозначны, выделяются доли на каждого ребенка в семье. Норма распределения и назначения такой доли нигде не фиксирована и законом не нормирована, однако, супруги могут самостоятельно определить для собственных детей величину доли каждого малыша.

В случае применения материнского капитала, если супруги разводятся, то суд принимает решение о неравных долях каждого, в обязательном порядке условные доли детей приписывают к выделено равной доле супруга, с которым остаются проживать дети, на остаток от общей стоимости собственности.

Еще одним неотъемлемым фактом при разделе собственности с применением материнского капитала является запрет на продажу собственности, где прописаны несовершеннолетние дети. Совершить такую сделку можно только с письменного разрешения органов опеки и попечительства.

Подводя итог, нужно понимать, что любые распри между супругами не должны стать поводом и причиной к потере собственности из-за задолженности или несвоевременной уплаты взносов.

Допустить принудительную продажу залога в виде самой квартиры крайне неразумно, так как затраченные средства на внесение платежей, которые были осуществлены в срок, никто не вернет. Не стоит так относиться к своим обязанностям по выплатам долгов, несмотря на развод.