

Раздел ипотечной квартиры при разводе по законодательству РФ



Стоимость жилья в современном мире слишком высока, чтобы каждая семья могла себе позволить приобрести в собственность квартиру. Вступать в кооператив и участвовать в долевом строительстве можно, но неизвестно, когда жилье будет построено, сдадут ли его в эксплуатацию, какие условия и стоимость паевых взносов будет. Единственным альтернативным вариантом приобретения готового жилья в собственность является ипотека.

Если ипотека оформляется на человека, состоящего в официальном браке, то для семьи не имеет значения, на кого конкретно оформлен ипотечный кредит, муж, жена и дети все равно будут в равных правах претендовать на жилую площадь, а исходя из норм гражданского законодательства, долговые обязательства по выплате кредита равноценно распределяются между супругами.

После оформления сделки по приобретению ипотеки квартира становится общим имуществом супругов, соответственно, в случае развода делится, как и иное совместно нажитое имущество. Но это все в теории ясно и понятно каждому супругу еще на стадии заключения договора ипотеки. Как же реально происходит деление квартиры, обремененной ипотечными обязательствами?

Как разделить ипотечную квартиру при разводе супругов

Читая ст. 256 Гражданского кодекса Российской Федерации, следует понимать, что на все совместно нажитое имущество супругов распространяются нормы права совместной

собственности. Подтверждение этой нормы находим в п. 1 ст. 33 Семейного кодекса РФ. Не является исключением квартира, приобретенная в ипотеку, она все равно считается совместным имуществом, принадлежащим семье и обоим супругам.

Значит, оба супруга имеют право разделить квартиру между собой, определив доли собственности либо самостоятельно, составив добровольное соглашение согласно п. 2 ст. 38 Семейного кодекса РФ, либо на законных основаниях, разделив совместную собственность и долговые обязательства на равные доли согласно п. 1 ст. 39 СК Российской Федерации.

Более точно описывает ситуацию п. 1 ст. 7 закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: «На имущество, находящееся в общей совместной собственности (без определения доли каждого из собственников в праве собственности), ипотека может быть установлена при наличии согласия на это всех собственников.

Согласие должно быть дано в письменной форме». Так как ипотечная квартира является собственностью обоих супругов, то обязательства по выплате долга за ипотеку по кредиту должны быть распределены в равной степени между супругами.

Долг по кредиту делится между супругами наравне с распределением других видов долгов. Общие кредитные обязательства супругов перед организацией, оформившей ипотеку, являются равными, оба супруга в равной степени ответственны за полное гашение долга за ипотеку.

Основные моменты практического осуществления развода с оформленной на семью ипотекой

Проблем с пониманием процедуры раздела ипотечной собственности никто не испытывает, сложности в распределении долей начинаются только в момент раздела долговых обязательств. Как только речь заходит о совместном гашении ипотечной задолженности, энтузиазм и стремление разделить пополам совместное имущество пропадает, многие супруги начинают искать способ избежать выплат по своей доле долга.

Все это осложняется условиями, которые могут быть выставлены кредитором в качестве третьего лица. Банк имеет право наложить запрет на продажу квартиры до момента полного погашения ипотечной задолженности, если усомнится в платежеспособности супругов, имеет право выставить требование по суду о досрочном гашении долга, что может причинить сильные неудобства для обоих супругов.

Судя по нормам закона, изложенным в п. 1 ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации, перевод долга с одного супруга после развода на другого; деление платежей на равные доли между супругами с последующим индивидуальным погашением кредита каждым супругом; деление ежемесячного платежа на равные части невозможны без прямого согласия банка либо иной кредитной организации.

Банк вправе отказать супругам в просьбе о внесении изменений в ипотечный договор. Причем в этом случае даже вмешательство суда не даст положительного эффекта. Кредитор в первую очередь будет соблюдать собственные интересы, а не заботиться о соблюдении прав каждого супруга. Банк интересуется гарантией возврата всех средств, взятых в ипотечный кредит супругами, получение прибыли от постоянных платежей, рассчитанных на длительный период.

Единственным исключением, на которое может пойти банк, это документальное подтверждение платежеспособности одного или обоих супругов, гарантирующее возврат заемных средств, в таком случае банк может пойти на изменение ипотечного договора в пользу супругов, взяв платеж в размере 0.5% от суммы оставшегося долга. Но такие решения кредитором принимаются крайне редко, надеяться на них не надо.

На практике существует несколько вариантов решения проблемы с разделом ипотеки:

- Осуществить продажу квартиры с одобрения банка, сразу погасить всю задолженность по кредиту, а остаток суммы

разделить по закону между супругами. Многие юристы считают этот вариант идеальным для избавления от кредитных обязательств. Вот только далеко не всегда реально осуществить его, на это влияют несколько факторов. Во-первых, процесс согласования продажи квартиры с банком очень сложный и отнимает много времени, банк может предложить оформление ипотеки каждому супругу индивидуально, используя средства от продажи залоговой недвижимости в качестве первоначального взноса для приобретения индивидуального жилья каждому супругу. Во-вторых, искать покупателя достаточно сложно, нужно убеждать купить жилье в ипотеке, доказывая, что оформление не займет много времени и обмана в процессе переоформления не будет. В-третьих, сложно достичь взаимопонимания самим супругам и определиться в стоимости квартиры;

- Между супругами распределяется сумма платежей по кредиту в месяц так, чтобы совокупная сумма покрывала требуемый минимум оплаты ипотечного платежа, сами супруги могут договориться о разных суммах платежей самостоятельно, если есть на это причины, например, безработный один супруг. Если же супруги просят разделить платеж у банка, оформив каждому индивидуальные кредиты для покрытия ипотеки, то банк может высчитать сумму остатка ипотечного долга, высчитать пени за досрочное гашение, выставить требование о погашении ипотеки и далее с каждого супруга индивидуально ожидать погашения кредитов, не связанных с ипотекой. При любом варианте решения супруги вынуждены жить вместе в ипотечной квартире, пока не выплатят всю сумму долга. Интересная ситуация может получиться в случае отказа одного из супругов после получения индивидуального кредита выплачивать свою часть долга за ипотеку. В этом случае банк будет вынужден выставить квартиру на принудительную продажу с правом удержать общую сумму долга по ипотеке, остаток средств распределить законным порядком между

супругами или предложить одному из супругов добровольно принять на себя обязательства другого по выплате ипотеки и получить полные права собственности на ипотечную квартиру. Если оба супруга не намерены терпеть друг друга и не в состоянии жить вместе, а для банка ругань между заемщиками не является убедительной причиной для изменения условий ипотечного договора, то они могут в сговоре перестать платить по ипотеке. В этом случае банк через 3 месяца выставит квартиру на принудительную продажу, удержит сумму ипотечного долга, сумму просроченных платежей и пени по ним. Есть еще одна скрытая опасность при таком стечении обстоятельств. Если один супруг соглашается взять на себя совокупный долг по ипотеке, продолжает длительное время исправно платить, но в определенный момент по истечении нескольких лет теряет возможность вносить полную сумму, банк все равно выставит ипотечную квартиру на принудительную продажу, и взыщет остаток долга с плательщика, сумма, вырученная от принудительной продажи, будет значительно ниже рыночной стоимости квартиры. В случае если один из супругов выполняет требование банка о досрочном погашении кредита, а второй нет, то первый имеет право сдать в субаренду часть своей доли, которую он выплатил, третьему лицу без разрешения супруга, так как каждый из них несет уже долевую ответственность исключительно по своим квадратным метрам. А продать часть своей доли такой супруг не сможет, пока вся квартира не будет выведена из статуса залогового имущества банка. Это может быть расценено как провокация со стороны супруга, но факт остается фактом. Такие случаи нередки. Если супруг, чьи права ущемлены присутствием третьих лиц на жилплощади, подаст в суд, решение может быть вынесено и в пользу заявителя, особенно при наличии несовершеннолетних, проживающих в квартире;

- Происходит полный отказ от права на собственность, на обязанность разделить кредит и другие платежи одним

супругом в пользу другого. Такие ситуации крайне редки, но имеют место в юридической практике.

Все было бы здорово при таком способе решить вопрос о разделе ипотеки, если у второго супруга есть желание и возможность полностью оплачивать ипотеку, соблюдая график платежей. Если же оставшийся платить ипотеку супруг не сможет справиться с нагрузкой, банк выставит квартиру на принудительную продажу, что сильно снизит стоимость квартиры и нанесет ущерб плательщику по обязательствам.

Перечисленные варианты проведения раздела ипотечной недвижимости считаются в юридической практике базовыми. Но существуют и альтернативные способы избавления от ипотечной недвижимости, находящейся в общем пользовании супругов после развода. Взять новый кредит для личных нужд или в этом же банке, или в другом, продать часть имущества, нажитого совместно в период брака, затем собрать сумму и погасить ипотечный кредит.

В крайнем случае заключить договор займа с кем-либо. Это приведет в итоге к избавлению от ипотечного долга и последующей выплате задолженности по другим обязательствам, которые носят личный характер. Суммы кредитов, взятых дополнительно под личную ответственность, могут быть крупными, сумма платежей по ним значительная.

При длительном ответственном гашении кредитов, можно будет попросить банк провести реструктуризацию долга и чуть уменьшить сумму выплат или сократить срок выплаты долгов. Такие решения принимаются на усмотрение руководства банка.

Изначально при оформлении ипотечного займа банк может выставить обязательное требование о необходимости заключения брачного контракта между супругами, без наличия которого рассчитывать на положительное решение по ипотеке нет смысла.

Есть даже такие удивительные семьи, где супруги после развода не ругаются, не живут как муж и жена, но исправно выплачивают

ипотечный кредит, ничего не пытаясь менять в договоре ипотечного кредитования, избегая любых пересечений с сотрудниками банка, понимая, что в любом случае банк будет блюсти собственный интерес. В чем-то они правы.

Распространенным случаем в юридической практике считается оформление ипотечного кредита на одного заемщика, не состоящего в официальном браке. После создания семьи заемщик может являться единоличным владельцем недвижимости, если даже в браке продолжит выплачивать ипотечный кредит из личных средств, не применяя деньги супруга.

Такое имущество считается не подлежащим разделу после развода, если в течение брака оба супруга не вкладывали средства и свой труд в изменение данной собственности, что привело бы к удорожанию.

В случае приобретения ипотеки во время брака одним из супругов на личные средства, например, полученные от дарения третьим лицом, посредством внесения первоначального взноса, права на такую недвижимость нужно будет разграничивать с учетом последующих взносов по кредиту.

Если дальше платежи будут вноситься совместно супругами, то раздел долей будет проведен в соответствии с суммой затрат.

В таких случаях рекомендуется составить брачный контракт, в котором обязательно отдельным пунктом указать, когда была оформлена ипотека, на каких основаниях, как дальше будет осуществляться платежи, кем из супругов и в каких долях между собой.

Отдельно нужно уточнить в письменной форме, против или нет владелец недвижимости внесения кредитных платежей вторым супругом. Если решение будет отрицательное и супруги не смогут договориться, дальше имущественные споры могут быть решены только в суде. При этом заявителю необходимо будет убедительно доказать свое участие в выплатах за квартиру, оформленную на другого супруга, а сделать это крайне сложно.

Если в семье есть ребенок, который проживает совместно с родителями в ипотечной квартире, то разделить такую недвижимость становится непросто. Закон на стороне того родителя, с которым останется проживать несовершеннолетний ребенок.

Соответственно, доля родителя, который будет проживать с ребенком, обеспечивать ему условия комфортного проживания, доля будет выделена в собственности больше. При этом распределение долговых обязательств между супругами останется равными по долям.

Отдельно подвергается дроблению по долям недвижимость, в оплату которой применялся материнский капитал, сумма, потраченная из материнского капитала, будет распределена на детей. При выделении доли родителя, который будет проживать с детьми, прибавится доля материнского капитала.

Если несовершеннолетний прописан в квартире, то продать ее будет невозможно, пока органы опеки и попечительства не одобряют сделку, а этого может и не произойти, так как сотрудники этих органов могут решить, что условия жизни для ребенка не подлежат изменению.

Если родители продолжают настаивать на продаже квартиры или незаконно осуществят сделку, для них может наступить или административная, или даже уголовная ответственность.

Очень сложным процесс деления квартиры в ипотеке бывает в семьях, где есть два и более ребенка. Находясь в бракоразводном процессе, родители будут цепляться за любую возможность получить большую долю в собственности, подлежащей разделу после развода. Однако суд в таких случаях принимает стандартные решения.

В случае если все дети остаются с одним родителем, его доля в собственности значительно больше, если дети распределены между супругами, то все доли будут равны. Выплаты по долгам распределяются равномерно.

Как разделить ипотечную квартиру при разводе с материнским капиталом

Квартира, приобретенная с применением сертификата материнского капитала в качестве первоначального взноса, при разводе попадает под общие правила деления совместно нажитой собственности в браке.

При законном оформлении ипотеки, связанной с применением материнского капитала, должны соблюдаться следующие принципы:

- доли в недвижимости распределяются одинаково между супругами;
- от собственности каждого супруга принудительно выделяется доля для каждого ребенка, соразмерно с долей родителей, так как законом мера не определена и не регулируется;

Поэтому легче намного делить ипотечную недвижимость, оформленную с применением целевых средств, в данном случае материнского капитала, между супругами. Все происходит согласно выделенным долям и зафиксированным в момент составления договора ипотеки с применением материнского капитала.

В таком случае прежде чем продавать квартиру, один из супругов имеет право возместить другому супругу стоимость его доли в любом виде, разрешенном законодательством, сохранив за собой собственную долю и доли детей.

Если же нет возможности компенсировать долю одному из супругов другим, квартиру необходимо продать. Вот тут начинаются сложности, особенно если квартира обременена прописанными в ней несколькими несовершеннолетними детьми. Так как необходимо будет получить разрешение комиссии органов опеки и попечительства на продажу квартиры, фактически осуществить это нереально.

Еще одной проблемой является ситуация, когда сертификат материнского капитала использован для оплаты части долга по ипотеке, но общая сумма долга еще не погашена. Что делать в таком случае?

Не нужно паниковать, так как в этом случае доля каждого супруга и детей строго определены в законном порядке, например, если в семье двое детей, то доля каждого супруга в ипотечной собственности составит четверть от общей стоимости, а вот по долгам и кредитам супруги будут выполнять обязательства строго пополам. Даже в случае развода, обязательства не теряют законную силу и распределяются по 50% на каждого супруга.

Банки критично относятся к информации о разводе или о намерении развестись, однако, скрывать от кредитора изменение гражданского состояния не стоит, так как банк может потребовать досрочное погашение, если заподозрит супругов в сокрытии информации.

Как разделить ипотечную квартиру при разводе, если собственник муж

В случае если квартира приобреталась мужем или была приватизирована до брака, а жена въехала в нее без прописки, то в случае развода она обязана, согласно нормам закона, по первому требованию мужа покинуть его жилую площадь, в противном случае это произойдет по решению суда.

Важно уточнить, если во время приватизации квартиры, супруга не была прописана, а просто длительно проживала совместно с мужем, то при разводе она претендовать на долю в имуществе мужа не может, так как не является собственником совместного типа собственности.

А вот в случае если жена прописана в квартире, и на момент приватизации сохранила этот статус, но не является

собственником и не участвовала в самой приватизации, она может проживать в помещении сколько угодно долго до момента продажи имущества по воле собственника, а вот права распоряжаться собственностью у нее не будет.

Как разделить ипотечную квартиру при разводе через суд

Чаще всего после развода или во время бракоразводного процесса супруги становятся неспособными принимать простые решения, особенно дело касается распределения собственности, определения суммы выплат по ипотечному кредиту. В таком случае всегда нужно обращаться за юридической помощью к профессионалам, а дело направлять в суд.

Чтобы в суде подтвердить свои права на собственность, находящуюся в ипотеке, доказать право на долю в собственности, нужно предъявить в суде ряд документов:

- банковский пакет бумаг, полученный при оформлении ипотечного кредита на квартиру;
- паспорта обоих супругов (оригиналы и копии);
- свидетельство о расторжении брака, чтобы претендовать на раздел собственности по закону после развода;
- выписка из банка, в которой указана точная сумма оставшегося долга.

В случае простого решения по делению ипотечной собственности, находящейся в совместном владении после брака, банк присудит доли каждому супругу в размере 50% от стоимости недвижимости. Если присутствуют в квартире несовершеннолетние дети, особенно вписанные в нее, суд принимает решение в индивидуальном порядке.

Для того чтобы избежать возможности появления спорных ситуаций при разводе, необходимо заранее оформить супругам добровольное соглашение с указанием всех вариантов решения имущественных

споров, или заключить брачный контракт. Это поможет сохранить остатки отношений между супругами и детьми.