

Супруги разводятся. Как быть с ипотекой?

Практически каждая молодая семья мечтает о собственном жилье. И довольно часто для воплощения этого желания приходится брать ипотечный кредит. Однако, согласно неофициальным данным, средняя продолжительность брака среди людей до 30 лет в России составляет 4 года – разводится более 50% молодых семей. Ипотечный же кредит обычно берется на 10–30 лет.

И если во время брака одна из проблем была, как получить ипотечный кредит, то после расторжения брака – как его поделить.

► Ааі еі аһеау äеёäòòòä

При расторжении брака заемщик обязан оповестить об этом банк: данное обстоятельство может повлиять на выполнение обязательств по кредитному договору. Но ежемесячные платежи бывшие супруги должны платить в прежнем порядке: общая собственность, как и обязательства по кредитному договору за ними сохраняются.

Не имеет значения, если при покупке квартира была оформлена на одного из супругов, это жилье, повторим, – совместная собственность, как и любое имущество, приобретенное супругами в период брака. Так что, исходя из Семейного кодекса, при разводе квартира должна делиться пополам.

В то же время, так как жилье находится в залоге у банка, существенное значение будет иметь его позиция. Если квартиру нельзя разделить в натуре (например, она однокомнатная), то каждый может получить долю в праве собственности на жилплощадь. А по зако-

ну «Об ипотеке» доля в собственности не может быть предметом залога. Поэтому велика вероятность, что банк не пойдет на переоформление кредитного договора и заемщиком–должником останется ваш бывший супруг.

Однако он сможет потребовать, чтобы вы возмещали ему платежи по ипо-



теке, соответствующие стоимости доли в праве на квартиру.

В случае, если один из бывших супругов согласится отказаться от своей доли в квартире, а второй возьмет на себя все выплаты по ипотеке, и банк согласится с таким вариантом, то составляется дополнительное соглашение к кредитному договору, по которому из числа заемщиков исключается один из супругов и все долговые обязательства переходят к одному супругу. Но за переоформление кредитного договора и страховки придется заплатить.

Теоретически возможно и иное развитие событий: по закону, если ухудшаются гарантии возврата займа, кредитор вправе требовать досрочного погашения ипотечного долга. При разводе

изменяется количество собственников предмета залога (квартира делится), а к тому же может появиться новый должник (супруг, получивший долю при разделе), который не соответствует требованиям банка к заемщикам по размеру дохода и прочим условиям.

Но все это банку надо доказывать в суде. Как отмечается в ряде крупных изданий о недвижимости, подобных судебных процессов еще не было.

► Ääðäí ðèу îð Òî ðñ-î äæî ðä

Бывает, что квартира покупается по ипотеке еще до брака. И в этом случае она не является совместно нажитым имуществом. А вот ежемесячные платежи по ипотечному кредиту, вносимые в банк в период брака, уже считаются совместными расходами. Поэтому при возникновении спора относительно такого имущества, окончательное решение будет приниматься судьей на основании того, какова была сумма платежей, совершенных совместно (то есть в браке).

Для того чтобы избежать судебных разбирательств, можно заранее составить брачный договор, в котором будет указано, кто погашает ипотечный кредит и кому будет принадлежать данная недвижимость.

Наиболее опасный с юридической точки зрения вариант, когда квартира куплена супругами в период так называемого гражданского брака. Как правило, квартира оформлена только на одного из них, другой супруг не может ни на что претендовать. Права и обязанности в отношении квартиры возлагаются только у того гражданского супруга, на чье имя она оформлена. Хотя, конечно, суд будет рассматривать доказательства и совместного проживания и наличие общего ребенка, но это будет уже более длинная история, чем если бы их отношения были зарегистрированы.

По мнению юристов, самый эффективный способ избежать подобных проблем – заключить брачный контракт. Особенно если приобретена квартира по ипотеке на длительный период времени.

ВАЖНО

Пока квартира находится в залоге у банка и ипотечный кредит не погашен – она обременена, то есть совершать различные сделки с ней (продажу, дарение, завещание) нельзя.

Разделить квартиру, приобретенную по ипотеке, возможно следующими путями:
– досрочно погасить ипотечный кредит, после чего с квартиры снимается обременение и она подлежит разделу как совместно нажитое во время брака имущество;
– направить в банк официальную просьбу о разрешении раздела имущества, находящегося в залоге у банка, и являющегося общей совместной собственностью. В данном случае банк может дать согласие при условии, что супруги оформляют у нотариуса договор (соглашение) о передаче данной квартиры в собственность одного из них, не изменяя условия кредитного договора (т. е. обязательства по погашению кредита сохраняются за обоими).