

Ипотека при разделе имущества супругов

Широкое распространение потребительских кредитов сегодня привело к тому, что за время совместной жизни супруги наживают не только всевозможное имущество, движимое и недвижимое, но и долги, порой многочисленные. Соответственно, если брак распадается, встаёт вопрос не только о разделе всего того, что было совместно приобретено, но и том, кто и каким образом будет платить по счетам. Это добавляет немало сложностей.

Нужно заметить, что каждый конкретный случай имеет множество нюансов, поэтому дать единый рецепт тут практически невозможно. К тому же, в правоприменительной практике еще не выработаны единые решения и прецеденты, на которые можно было бы ориентироваться.

Однако, определенная нормативно-правовая база для разрешения подобных споров, все-таки сложилась. Это Семейный и Гражданский кодексы, а также и ФЗ «Об ипотеке». В 3-ем пункте статьи 39 Семейного кодекса РФ однозначно говорится, что общие долги распределяются пропорционально присужденным долям в имуществе. Таким образом, кредитные обязательства подлежат разделу в совокупности со сбережениями, банковскими вкладами и всем остальным имуществом.

При оформлении ипотеки банки обращают внимание не только на финансовое, но и на семейное положение заёмщика, ведь его изменение (в данном случае, расторжение брака) может довольно серьезно сказаться на платежеспособности. Некоторые организации оформляют кредит на обоих супругов сразу, учитывая доход каждого из них. В таком случае они становятся созаёмщиками.

Согласно статье 34 Семейного кодекса (п. 1), совместной собственностью признается все нажитое в период брака имущество. При этом не имеет значения, какую именно роль в его приобретении сыграл каждый супруг. Даже если все вещи были куплены на деньги, заработанные только одним из них, они всё равно будут считаться совместно нажитыми.

Ввиду того, что права собственников ипотечной недвижимости ограничены, в первую очередь встает вопрос не о разделе квартиры или дома, а о погашении долга перед банком. Ипотека при разделе имущества супругов считается их совместным обязательством.

Банк-кредитор может расценить расторжение брака как изменение условий соглашения между ним и заемщиками. Тогда не исключено, что он потребует досрочного погашения кредита. И только после этого будет возможно поделить квартиру, на которую была взята ипотека.

В определенных случаях разумно будет попросить банк переоформить кредитный договор таким образом, чтобы он был заключен с каждым из супругов по-отдельности, а предметом залога стали их доли в доме или квартире.

Один из бывших супругов может отказаться от своей доли в приобретенном объекте недвижимости, освободившись при этом от обязанности выплачивать кредит. На это, однако, требуется согласие банка.

Ещё один вариант выхода из положения – добровольная продажа ипотечной недвижимости. Само собой, что тут также нужно согласие банка и полный контроль с его стороны.

Обобщая всё вышесказанное, можно предложить несколько способов разделения обязанностей по кредиту:

- Бывшие супруги и дальше продолжают погашение совместно погашать кредит совместно, после чего каждый из них становится обладателем своей части квартиры или дома;
- Переоформление ипотечного договора с условием, что каждый из созаёмщиков самостоятельно выплачивает свою долю;
- Один из супругов самостоятельно и в полном объёме производит погашение кредита, а затем получает недвижимость в собственность;
- Ипотека переоформляется на одного из бывших супругов, а внесенные до развода средства возвращаются второму. Первый же становится полноправным собственником всей ипотечной недвижимости.