

**РАЗДЕЛ ИПОТЕЧНОЙ КВАРТИРЫ СУПРУГОВ ПРИ РАСТОРЖЕНИИ БРАКА***Опилат Мария Владимировна**Старший преподаватель кафедры гражданского права  
Кемеровский Государственный Университет  
г. Кемерово*DOI: [10.31618/nas.2413-5291.2020.2.53.166](https://doi.org/10.31618/nas.2413-5291.2020.2.53.166)**SECTION OF THE SPOUSE'S MORTGAGE APARTMENT WHEN THE MARRIAGE IS  
DISSOLVED***Opilat Maria Vladimirovna**Senior lecturer of the Department of civil law  
Kemerovo state University  
Kemerovo***Аннотация**

В статье автор рассматривает возможные варианты раздела квартиры, приобретенной за счет ипотечного кредита при расторжении брака между супругами. Приведен краткий обзор проблем, возникающих при разделе такого имущества и обобщение способов раздела.

**Annotation**

In the article, the author considers possible options for the division of an apartment purchased at the expense of a mortgage loan upon the dissolution of a marriage between spouses. A brief overview of the problems encountered in the division of such property and a generalization of the methods of division is given.

**Ключевые слова:** раздел имущества, ипотека, расторжение брака, супруги, соглашение о разделе имущества, брачный договор, суд.

**Keywords:** division of property, mortgage, dissolution of marriage, the spouses, the agreement on the division of property, prenuptial agreement, the court

Ипотека и кредиты давно стали неотъемлемой частью повседневной жизни, в связи с чем многие семьи сегодня обременены долговыми обязательствами. В настоящее время при расторжении брака все более актуальным становится вопрос о разделе имущества супругов, в том числе и долгов. Как показывает правоприменительная практика, крайне затруднительным является вопрос о разделе ипотечного кредита на квартиру, в котором либо оба супруга выступают созаемщиками, либо один заемщиком, а второй поручителем по кредитному обязательству.

Сложность ситуации состоит еще и в том, что в данных правоотношениях затрагиваются интересы сразу трех сторон: кредитной организации и каждого из супругов. При этом, следует обратить внимание, что каждая ситуация имеет множество нюансов, в связи с чем единого алгоритма принятия решения раздела ипотеки и залоговой недвижимости пока не существует. Более того, на сегодняшний день судебная практика не выработала единого подхода, который являлся бы ориентиром при вынесении судами решений в аналогичных ситуациях. Более того, зачастую при вынесении решения по схожим делам судами выносятся противоположные решения.

При рассмотрении дел о разделе ипотечного жилья суды руководствуются положениями Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) [1], Семейного кодекса Российской Федерации (далее СК РФ) [2], и Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке» [3].

В соответствии со ст. 256 ГК РФ имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если договором не установлен иной режим данного имущества. Часть

1 ст. 33 СК РФ содержит положение о том, что законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности. Законный режим действует, если брачным договором не установлено иное. Согласно п. 2 статьи 38 Семейного кодекса РФ общее имущество супругов может быть разделено между супругами по их соглашению. В соответствии с п. 1 ст. 39 Семейного кодекса РФ при разделе общего имущества супругов и определении долей в этом имуществе доли супругов признаются равными, если иное не предусмотрено договором между супругами. Пунктом 3 этой же статьи предусмотрено, что общие долги супругов при разделе общего имущества распределяются между ними пропорционально присужденным им долям.

Таким образом, закон допускает раздел имущества, в т.ч. и долгов супругов/бывших супругов как в судебном, так и во внесудебном порядке.

В соответствии с п. 3 ст. 38 СК РФ в случае спора раздел общего имущества супругов, а также определение долей супругов в этом имуществе производится в судебном порядке.

При рассмотрении иска о разделе жилья, которое приобретено за счет кредитных средств и находящегося в залоге, к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований, привлекается кредитная организация, являющаяся залогодержателем квартиры.

Супруги могут подать иск о разделе имущества как одновременно с требованием о расторжении брака, так и отдельно. Следует обратить внимание, что течение исковой давности - трехлетнего срока, исчисляется не со дня прекращения брака, а со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

По общему правилу, установленному в ст. 39 СК РФ, при разделе общего имущества супругов и определении долей в этом имуществе доли супругов признаются равными, если иное не предусмотрено договором между супругами.

Суд вправе отступить от начала равенства долей супругов в их общем имуществе исходя из интересов несовершеннолетних детей и (или) исходя из заслуживающего внимания интереса одного из супругов, в частности, в случаях, если другой супруг не получал доходов по неуважительным причинам или расходовал общее имущество супругов в ущерб интересам семьи (п. 2 ст. 39 СК РФ).

Раздел жилого помещения, приобретенного с использованием средств материнского (семейного) капитала, производится с учетом интересов детей, которые наравне с родителями признаются участниками долевой собственности. По общему правилу в соответствии ч. 4 ст. 10 ФЗ от 29.12.2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» [4] определение долей родителей и детей в праве собственности на такое жилое помещение осуществляется исходя из равенства их долей на средства материнского (семейного) капитала, потраченные на жилье. Пунктом 11 «Обзора судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал», также дано разъяснение, что если при разделе квартиры не стоит вопрос об изменении долговых обязательств перед кредитной организацией, то согласие банка на раздел квартиры не требуется, поскольку права банка как залогодержателя не нарушаются - объект не выбывает из залога, а залогодержатель по-прежнему может осуществлять принадлежащее ему залоговое право [5]. Изменения о разделе жилого помещения регистрируются в территориальном органе Росреестра на основании вступившего в законную силу решения суда.

Раздел имущества по соглашению супругов в соответствии с п.1 ст. 38 СК РФ допускается как в период брака, так и после его расторжения по требованию любого из них, а также в случае заявления кредитором требования о разделе общего имущества супругов для обращения взыскания на долю одного из супругов в общем имуществе супругов.

Действующим законодательством, подтвержденным судебной практикой [6] предусмотрены следующие варианты раздела имущества во внесудебном порядке:

1. Путем заключения брачного договора. Супруги вправе по своему усмотрению изменить режим общей совместной собственности имущества, нажитого в браке (или его части), как на основании брачного договора (ст. 42 Семейного кодекса РФ), так и на основании любого иного соглашения (договора), не противоречащего нормам действующего законодательства (ст. 38 Семейного кодекса РФ).

Согласно п. 1, 2 ст. 41 Семейного кодекса РФ брачный договор заключается в письменной форме,

подлежит нотариальному удостоверению и может быть заключен как до государственной регистрации заключения брака, так и в любое время в период брака. Брачным договором супруги вправе изменить установленный законом режим совместной собственности, установить режим совместной, долевой или раздельной собственности на все имущество супругов, на его отдельные виды или на имущество каждого из супругов. Таким образом, если между супругами заключен брачный договор, то все имущество делится согласно его положениям.

В случае необходимости регистрации перехода права собственности на имущество такой договор является основанием для проведения государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством [7].

Если, несмотря на наличие брачного договора, возникает спор о разделе имущества, такой спор между бывшими супругами будет разрешаться в судебном порядке.

В случае если брачным договором изменен установленный законом режим совместной собственности, то суду при разрешении спора о разделе имущества бывших супругов необходимо руководствоваться условиями такого договора [8].

2. Путем заключения соглашения о разделе имущества. Соглашение о разделе имущества супругов является основанием для возникновения, изменения и прекращения прав и обязанностей супругов в отношении их совместной собственности. Соглашение супругов о разделе имущества должно быть нотариально удостоверено.

Согласно п. 2 ст. 38 Семейного кодекса РФ общее имущество супругов может быть разделено между супругами по их соглашению. Из содержания п. 3 ст. 38 СК РФ следует, что супруги могут разделить имущество в натуре или определить доли супругов в этом имуществе. При этом следует обратить внимание, что если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник имеет право на выплату стоимости его доли другими участниками долевой собственности (п. 3 ст. 252 ГК РФ). Основанием для отказа выдела доли в натуре в жилом помещении, как правило, является невозможность устройства дополнительного входа в квартиру и передачи вспомогательных помещений (кухни, санузла, коридора и пр.). В этом случае выделяющийся собственник вправе требовать от других собственников выплаты стоимости своей доли [9].

В соглашении о разделе имущества супруги должны указать, какое конкретно имущество переходит в собственность каждого из них, а также определить порядок расходов, связанных с его заключением и регистрацией. В отношении квартиры в соглашении указывается размер доли каждого из супругов в праве собственности на нее, а также порядок регистрации изменений размера долей супругов.

Если квартира приобретена с использованием заемных средств (ипотечного кредита) и на момент раздела имущества кредит полностью не погашен, то потребуется раздел долговых обязательств перед банком по погашению кредита. При этом супруги не вправе своим соглашением изменить порядок погашения кредита. Для этого требуется согласие кредитной организации (п. 1 ст. 450 ГК РФ).

Для получения согласия банка на изменение порядка погашения кредита, необходимо представить в банк документы, подтверждающие наличие у солидарного должника, т.е. второго супруга, возможности погашать кредит. К таким документам, в частности, можно отнести: заверенную копию трудовой книжки, справку с места работы, справку о доходах и суммах налога физического лица, выписку с лицевого счета и другие документы, подтверждающие наличие постоянного дохода, который позволяет погашать кредит.

После получения согласия кредитной организацией на изменение порядка погашения кредита и заключения соглашения о разделе имущества его нужно зарегистрировать в территориальном органе Росреестра. Кроме того, если квартира находится в залоге, то потребуется внесение изменений в закладную.

Таким образом, у супругов существуют следующие варианты раздела квартиры, обремененной ипотечным кредитом:

1. С согласия банка супруги продают квартиру, вырученные деньги направляют на погашение совместного долга, а остаток денежных средств будет подлежать разделу поровну. Поскольку квартира до продажи будет находиться еще в совместной собственности, то согласно ст. 35 СК РФ, ст. 253 ГК РФ владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по обоюдному согласию супругов. Сложность такого варианта состоит в том, что кредитная организация может не дать согласия на продажу жилья либо попросит досрочно погасить кредит. Кроме того, найти покупателя на квартиру с таким обременением будет крайне сложно и её стоимость значительно упадет.

2. Один из супругов безвозмездно либо с предоставлением ему денежной компенсации за причитающуюся долю отказывается от квартиры в пользу второго. В этом случае он освобождается от кредитных обязательств перед банком (при этом не имеет права требовать долю в квартире), а кредитный договор полностью переоформляется на одного из супругов. Следует иметь в виду, что в соответствии с ч. 4 ст. 31 Жилищного кодекса РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Таким образом, после расторжения брака второй супруг должен будет покинуть квартиру, поскольку он больше не является членом семьи собственника.

3. Погасить кредитные обязательства перед банком полностью, затем продать квартиру и поделить денежные средства поровну. В данном случае, сложность ситуации состоит в том, что у супругов, может не оказаться достаточных денежных средств для погашения своих долговых обязательств и процесс выплаты может затянуться на долгие годы.

Подводя итог вышесказанному, стоит отметить, что раздел квартиры, обремененной ипотекой – это сложный и трудоемкий процесс, требующий тщательной предварительной подготовки, а также выяснения всех деталей и нюансов, поскольку каждая семья индивидуальна. Во избежание конфликтов при бракоразводном процессе супругам целесообразно заранее заключить брачный договор или соглашение о разделе имущества, иначе в дальнейшем не удастся избежать споров в судебном порядке.

#### Литература:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Российская газета – 1994, 8 декабря.

2. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 N 223-ФЗ (ред. от 06.02.2020) // Российская газета – 1996, 27 января.

3. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 02.08.2019) // Российская газета – 1998, 22 июля.

4. Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ (ред. от 01.03.2020) «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» // Российская газета – 2006, 31 декабря.

5. Обзор судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.06.2016) // Бюллетень Верховного Суда РФ – 2016, ноябрь, декабрь.

6. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 25.02.2020 г. № 20-КГ19-13 // СПС «КонсультантПлюс».

7. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «О государственной регистрации недвижимости» // Российская газета – 2015, 17 июля.

8. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.1998 № 15 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака» (ред. от 06.02.2007) // Российская газета – 1998, 18 ноября.

9. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (ред. от 25.12.2018) // Российская газета – 1996, 13 августа.