

Касаткина Елена Александровна,
кандидат юридических наук, старший преподаватель,
Владимирский юридический институт ФСИИ России

Kasatkina Elena Aleksandrovna,
candidate of law, senior lecturer,
Vladimir law Institute of the FSIN of Russia
alenska-d-k@mail.ru

Шоргина Елена Васильевна,
преподаватель, Владимирский юридический институт ФСИИ России

Shorgina Elena Vasilevna
lecturer, Vladimir law Institute of the FSIN of Russia
eshorgina@mail.ru

ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РАЗДЕЛА СОВМЕСТНО НАЖИТОГО ИМУЩЕСТВА СУПРУГОВ, ЯВЛЯЮЩЕГОСЯ ПРЕДМЕТОМ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF DIVISION OF JOINT MARITAL PROPERTY SUBJECT TO MORTGAGE

Статья посвящена выяснению отдельных аспектов правового регулирования раздела совместно нажитого имущества супругов при ипотечном кредитовании. Рассмотрены различные пути решения при разделе жилья, являющегося предметом залога по ипотечному кредиту.

The article is devoted to clarifying certain aspects of the legal regulation of division of joint property of spouses in mortgage lending. Consider the different solutions the division of housing is used as collateral for the mortgage loan.

Совместно нажитое имущество супругов, ипотечный кредит, заемщик, долговые обязательства, материнский капитал.

The jointly acquired property of spouses, a mortgage, a borrower debt, the maternity capital.

В настоящее время достаточно популярно, особенно среди молодых семей, приобретение жилья по ипотечному кредитованию. Ипотека является видом залога, при котором недвижимое имущество остается в собственности должника, при этом последний вправе владеть и пользоваться таким имуществом, а кредитор, в случае неисполнения должником своих обязанностей, вправе получить удовлетворение своих требований за счет реализации данного имущества¹.

© Касаткина Е. А., Шоргина Е. В., 2017

¹ См.: Шевцова Н. В. Управление ипотечными рисками как фактор развития ипотечного кредитования в России // Молодежь и кооперации: реальность и будущее: материалы Междунар. студ. конф. / Белгородский ун-т кооперации экономики и права. Белгород, 2015. С. 307–317.

Однако при разводе наличие непогашенного ипотечного кредита вызывает ряд трудностей. Разводящиеся супруги сталкиваются с проблемами по разделу жилья, по оплате ипотечного кредита. Единого решения данных вопросов ни теорией, ни практикой на данный момент не выработано.

Рассматривая дела о разводах при наличии ипотеки, суды руководствуются Семейным кодексом, Гражданским кодексом и ФЗ «Об ипотеке», а также ипотечным соглашением, оформленным между банком и заемщиком. Согласно данным нормативно-правовым актам имущество, приобретенное по ипотечному кредиту в период брака, признается совместно нажитым, независимо от того, на кого оформлен кредит. Оформляя ипотеку, супруги несут солидарную ответственность перед банком. Кредитный договор может быть оформлен как на обоих супругов, так и на одного, но данный факт никак не влияет на порядок распределения долговых обязательств между супругами, т.е. они оба обязаны выплачивать кредит.

Совместно нажитое имущество должно быть разделено между супругами пополам, данное правило также распространяется и на общие долги. Финансовые обязательства перед банком также возлагаются в равной мере на разведенных супругов, не зависимо от того, выступали ли они созаемщиками либо ипотека оформлялась на одного из них. Исключения по указанному правилу возможны лишь при наличии брачного договора.

При ипотечном кредитовании жилье находится в залоге у кредитной организации и юридические операции в отношении него ограничены, поэтому на практике разделить данное имущество достаточно проблематично. Защищая свои интересы, банки предлагают заключать ипотечные соглашения, согласно которому супруги будут являться созаемщиками. Помимо этого, банки перестраховываются и зачастую включают в ипотечный договор следующий пункт: «При расторжении семейных отношений между супругами-созаемщиками условия ипотечного соглашения не изменяются». Также о расторжении брака супруги обязаны уведомлять кредитную организацию.

Итак, у разводящихся супругов есть два варианта решения вопроса о разделе ипотечного имущества: продолжить оплату ипотеки по устной или письменной договоренности либо погасить кредитный договор досрочно и разделить имущество, не обремененное долговыми обязательствами. При согласии банка можно продать ипотечное имущество и распределить оставшиеся денежные средства между собой.

Еще один вариант раздела при разводе – один из разводящихся супругов безвозмездно либо за денежную компенсацию подписывает отказ от своей доли в общем жилье, обремененном ипотекой, а другой – соглашается взять на себя все платежи по ипотечному кредиту. Если платежеспособность супруга, принимающего на себя обязательства по уплате кредита, устраивает кредитную организацию, то переход права собственности на ипотечное жилье регистрируется в территориальном регистрирующем органе.

Значительно усложняется процесс раздела, если первоначальный взнос по ипотечному кредиту был произведен материнским капиталом. В этом случае имущество принадлежит всем членам семьи (детям и родителям) и совместно нажитым будут признаваться только доли родителей. В этом случае будет лучшим вариантом погасить долг досрочно и произвести раздел совместно нажитого имущества.

При невозможности досрочного погашения кредита при разделе имущества в суде ставиться вопрос о разделении ипотечного долга вследствие развода. В дальнейшем составляется новый график платежей и обоюдного погашения обязательства. Однако банки редко соглашаются на подобные операции.

Также можно обратиться к банку с заявлением о предоставлении двух кредитов бывшим супругам, чтобы их сумма была равна общей сумме остатка ипотеки. В дальнейшем ипотечный кредит будет погашен, имущество уже не будет являться залогом, а оба супруга будут нести личную ответственность за неисполнение своего обязательства.

Нередки случаи, когда права одного супруга ущемляются при производстве раздела ипотечного жилья и обязательств по кредиту. Примером подобной ситуации может быть, когда заемщик продолжает платить кредит, а права на квартиру он лишается. Это может произойти, если супруг в силу юридической неграмотности откажется от своей доли в ипотечном жилье в пользу другого супруга в нотариальной конторе, а обязательства по кредитному договору останутся на нем, так как вопрос об изменении обязанностей по уплате долга решается исключительно кредитной организацией.

Избежать подобных проблем возможно следующим образом. Необходимо законодательно предусмотреть обязанность банка при заключении ипотечного договора уведомлять обе стороны (т.е. обоих супругов) о подобных случаях и акцентировать внимание клиентов на этих положениях. Обязать банки подробно освещать клиентам под подпись все возможные варианты развития событий по их ипотечному кредиту.

Также важно изменить процедуру отказа от доли в ипотечном жилье в пользу другого супруга в нотариальном порядке. В целях недопущения нарушений прав супругов при отказе от доли (если отказывающаяся сторона не желает платить по кредитному договору) необходимо обязать супругов предоставлять нотариусу справку из банка об изменении ипотечного договора и назначении заемщиком супруга, в пользу которого передается доля в праве собственности.

Данные меры позволят избежать нарушения прав граждан при разделе ипотечного имущества, а также снизит количество судебных разбирательств по данной категории дел.