

КРЕДИТНЫЙ РАЗВОД

БОЛЬШИНСТВО ИПОТЕЧНЫХ ЗАЕМЩИКОВ — СЕМЕЙНЫЕ ПАРЫ ИЛИ ЛЮДИ, ЖИВУЩИЕ В ГРАЖДАНСКОМ БРАКЕ. УВЫ, БРАКИ ЗАЧАСТУЮ ЗАВЕРШАЮТСЯ РАЗВОДАМИ. ПОСЛЕ ЭТОГО ИПОТЕЧНЫМ ЗАЕМЩИКАМ ПРИХОДИТСЯ ВЫЯСНЯТЬ, КАК РАЗДЕЛИТЬ КВАРТИРУ И ДОГОВОРИТЬСЯ ОБ ЭТОМ С БАНКОМ, КТО ПРОДОЛЖИТ ОПЛАЧИВАТЬ КРЕДИТ ИЛИ КАК ПРОДАТЬ СТАВШЕЕ НЕНУЖНЫМ СОВМЕСТНОЕ ЖИЛЬЕ. ПРИЧЕМ ВСЕ ЭТИ ВОПРОСЫ АКТУАЛЬНЫ И ДЛЯ ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ СУПРУГОВ, И ДЛЯ ТЕХ, КТО НЕ ОБРЕМЕНЯЛ ОТНОШЕНИЯ ОФИЦИАЛЬНЫМИ СТАТУСАМИ. ЕЛЕНА МЕЛОВАНОВА

ДЕЛИТСЯ — НЕ ДЕЛИТСЯ По данным Росстата, в России расторгается половина зарегистрированных браков — в 2012 году, например, на 1,2 млн браков пришлось 641,9 развода. Сколько из этих пар выплачивали ипотечный кредит, Росстат не уточняет, однако, по словам банкиров, ипотека с разводом довольно частое явление.

Как же поступить с квартирой, если дальше жить в ней вместе невозможно, а предварительного соглашения супруги не заключали? Поскольку при оформлении кредита квартира приобреталась в общую совместную собственность, то и права на это имущество у обеих сторон равные. Это значит, что при разводе оба супруга имеют равные права на приобретенное имущество.

Если же кредит брали гражданские супруги, юридически друг с другом не связанные, квартира, как правило, оформляется в общую долевую собственность (доли распределяются равным образом для каждого супруга). Но и в том, и в другом случае по долгам отвечают оба супруга, согласно условиям кредитного договора.

Поэтому, когда дело доходит до развода, супругам приходится решать, как поступить с приобретенной в кредит квартирой, которая может быть оформлена как на обоих созаемщиков, так и на одного из них. Особенно болезненно этот вопрос стоит для тех, у кого квартира была приобретена на имя одного, а фактические выплаты осуществлял другой супруг. Могут возникать и другие спорные ситуации, в которых прийти к единому мнению разводящимся супругам будет весьма сложно. Еще одна типичная спорная ситуация: один из супругов внес первоначальный взнос из собственных средств, например продав квартиру, доставшуюся ему в наследство. «Соответственно, в случае расторжения брака спор очевиден: основные средства внес супруг из личных средств, то есть его доля должна быть больше, а вновь приобретенная квартира по закону является совместной собственностью супругов», — рассуждает юрист офиса «Академическое» компании «Инком-Недвижимость» Наталья Киселева.

Иначе выглядит ситуация, если супруги официально не зарегистрированы, а квартира оформлена не на того, кто вносил первоначальный взнос за счет собственных средств. Вложенные в покупку квартиры деньги при разрыве отношений будут уже практически не вернуть. В любом случае, если самостоятельно договориться не получается, решить ситуацию может только суд.

ПО ОПЫТУ НЕКОТОРЫХ БАНКОВ САМЫЙ РАСПРОСТРАНЕННЫЙ ВАРИАНТ ДЕЛЕЖА ИПОТЕЧНОЙ КВАРТИРЫ — ПЕРЕОФОРМЛЕНИЕ КРЕДИТНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ОБЪЕКТА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПО КРЕДИТУ НА ОДНОГО ИЗ ЗАЕМЩИКОВ



РОМАН БРОВАЦКИЙ

«По опыту Райффайзенбанка самый распространенный вариант дележа ипотечной квартиры — переоформление кредитных обязательств и объекта обеспечения по кредиту на одного из заемщиков», — делится опытом заместитель начальника управления развития ипотечного кредитования Райффайзенбанка Алексей Попович.

Однако независимо от решения бывших супругов сделать то, что они хотят, можно только по договоренности с банком. «В случае если кто-то из супругов решится целиком переоформить на себя право собственности на недвижимость, он должен получить согласие банка на совершение данной сделки, пройти повторную процедуру анализа платежеспособности и урегулировать вопрос по компенсации с другой стороной», — говорит директор департамента розничного бизнеса СБ-банка Герман Белоус.

Сделать это будет не так просто, ведь кредитор не намерен нести издержки при переоформлении состава залогодателей. Причем даже

КАК ПОСТУПИТЬ С КВАРТИРОЙ, ВЗЯТОЙ В ИПОТЕКУ, ЕСЛИ ДАЛЬШЕ ЖИТЬ В НЕЙ ВМЕСТЕ НЕВОЗМОЖНО, А ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ СУПРУГИ НЕ ЗАКЛЮЧАЛИ?

брачный договор в этом вопросе может оказаться бессилем. «При разделе имущества супругов Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) готово предоставить согласие на внесение изменений в сведения ЕГРП при условии, что такой раздел осуществлен на основании решения суда или утвержденного судом мирового соглашения, а не на основании простого соглашения, даже если это брачный договор», — рассказывает директор юридического департамента АИЖК Анна Волкова. Дело в том, что брачный договор супруги могут изменять несколько раз, причем каждый раз кредитор должен был бы вносить изменения в ЕГРП.

КТО И СКОЛЬКО ПЛАТИТ Один из самых сложных вопросов при разводе с ипотекой — кто и как продолжит обслуживать оставшуюся сумму. «В случае развода официально зарегистрированных супругов обязательства своевременно и в

полном объеме оплачивать ипотечный кредит они несут в равной степени независимо от того, кто оплачивал кредит ранее и вносил первоначальный взнос при оформлении ипотечной сделки», — напоминает Герман Белоус.

Причем банк вправе требовать исполнения обязательств от обоих супругов-созаемщиков независимо от того, состоят они в официальном браке или нет. «Банки не принимают в учет разводы, это никак не влияет на действительность кредитных договоров и поручительств», — констатирует заместитель председателя правления Международного банка развития Иван Миных. — В случае спорной ситуации иски будут поданы к обоим бывшим супругам и взыскание будет осуществляться за счет того, у кого имеется ликвидное имущество. В силу сложности процедур обращение взыскания на заложенную недвижимость будет осуществляться в последнюю очередь».

