

Причем апеллировать к тому, что квартира досталась другому супругу или большую часть средств внесла одна из сторон, не получится. «Со-заемщик обязуется в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств заемщиком нести ответственность перед кредитором солидарно с заемщиком в сумме, равной сумме всех обязательств, как в части исполнения обязательств по осуществлению ежемесячных платежей, так и в части исполнения обязательства по полному возврату кредита, включая обязательства по досрочному полному возврату кредита с процентами», — говорит руководитель департамента ипотеки и кредитов компании «НДВ-Недвижимость» Андрей Владыкин.

Причем даже если вы уже договорились с банком о внесении изменений в состав собственников недвижимости, это не значит, что состав должников тоже изменился. «При разводе не только квартира делится на двоих, но и остаток долга по кредиту в соответствующих долях», — добавляет господин Владыкин. «Юридически оба супруга (даже бывшие) продолжают оставаться должниками для кредитора, которому не важно, кто из них фактически производит платежи, — продолжает Анна Волкова. — В случае если супруг, который фактически оплачивает кредит, перестанет платить, кредитор вправе потребовать исполнения обязательств от обоих заемщиков и взыскать долг со всех должников, а также обратиться взыскание на залог».

Для заемщиков опасность кроется в том, что выплачивать ставший ненужным кредит вторая сторона вряд ли захочет. Например, в той же ситуации, когда один из супругов внес первоначальный взнос, «при разводе он теоретически может сказать своей бывшей половине, что с него хватит и платить оставшиеся проценты по ипотеке он не будет», рассуждает руководитель ипотечного центра компании RDI Рустам Азизов. Причем если одна из сторон платить по кредиту отказалась, а кредит выплачивается до конца другой стороной, то избавиться от второго собственника будет непросто.

При возникновении такой ситуации урегулирование вопроса происходит совместно с банком. Существует несколько вариантов решения. Например, один из супругов может перевести остаток долга на себя и выплатить бывшему супругу его первоначальную долю, тем самым оставив квартиру себе. Для этого в первую очередь необходимо уведомить банк о сложившейся ситуации, собрать полный пакет документов для оценки платежеспособности и возможности перевести весь остаток долга на одного из бывших супругов.

Таким образом, с банком придется отдельно договариваться об изменении состава собственников и должников. «Разделение долга и собственности объекта обеспечения невозможно, так как если один из заемщиков перестает отвечать по своим обязательствам, реализовать его часть обеспечения по кредиту будет достаточно проблематично, — поясняет заместитель начальника управления развития ипотечного кредитования Райффайзенбанка Алексей Попович. — При этом, если бывшим супругам удалось договорить-

ся о разделе имущества, банк готов рассмотреть возможность вывода из состава заемщиков одного из супругов. Это возможно при переходе обязательств и права собственности на весь объект к одному из заемщиков. Помимо этого вопрос раздела имущества и кредитных обязательств рассматривается в судебном порядке».

**ПРОДАЕМ НЕНУЖНОЕ** Если договориться друг с другом о переводе собственности на приобретенную в кредит квартиру разводящимся супругам не удастся, а в суд стороны обращаться не хотят, остается только продать спорную недвижимость. «Например, можно выставить квартиру на продажу, погасить долг перед банком, остаток поделить соответственно изначальному материальному участию и разойтись, — предлагает Андрей Владыкин. — В этом случае тоже надо уведомить банк. Особых сложностей обычно не возникает. Главное отличие будет лишь в том, что сделка по продаже будет проходить в банке-кредиторе при участии сотрудника банка. Часть стоимости квартиры, равная сумме задолженности по кредиту, будет закладываться либо в отдельную депозитарную ячейку на время регистрации перехода права собственности, либо на специальный счет — аккредитив, с которого банк сам заберет деньги в счет погашения кредита после регистрации. Когда задолженность будет погашена, банк выдает справку о том, что кредит погашен и банк разрешает снять обременение с квартиры».

Правда, прежде, чем продавать квартиру, нужно договориться друг с другом. «Банк может дать согласие на продажу заложенной недвижимости, но обязательным условием этого является достижение бывшими супругами соглашения по вопросу распределения средств, — добавляет Иван Миных. — В любом случае реализация будет осуществляться под контролем банка и в первую очередь будут погашаться долги банку».

Независимо от наличия или отсутствия соглашения между супругами, которые могут решать этот вопрос в том числе в судебном порядке, «продать заложенную квартиру можно исключительно с согласия залогодержателя/кредитора», говорит Анна Волкова: «Если кредитор готов такое согласие предоставить, то он может потребовать, чтобы вырученные от продажи средства были направлены в счет погашения кредита, а все, что осталось, будет передано заемщикам, которые вправе разделить полученную сумму по своему усмотрению. Кредитор может и не требовать досрочного погашения кредита при продаже, однако такие условия продажи — огромная редкость, так как вряд ли кто-то согласится купить квартиру с сохранением залога в обеспечение чужих долгов. Соответственно даже в случае если банк согласился на продажу, он потребует в первую очередь с вырученной суммы полностью погасить кредит».

### ГОТОВЬТЕСЬ К РАЗВОДУ ЗАРАНЕЕ

В целом участники рынка сходятся во мнении, что избежать спорных ситуаций при разводе с ипотекой можно, только заранее все расплани-

ровав, как бы грустно это ни звучало в момент семейного благоденствия. «Чтобы обезопасить супругов перед ипотечной сделкой, необходимо заранее определиться с тем, кто и в каком объеме будет владеть правом собственности по приобретаемой недвижимости в случае возможного расторжения брака, и подтвердить договоренности путем заключения брачного договора в нотариальной форме», — уверен Герман Белоус. В России этот документ устанавливает только режим раздела собственности. В нем можно указать то, кому достанутся общие дорогостоящие подарки, ювелирные украшения, движимое и недвижимое имущество. Важно, что это соглашение можно составить как до вступления в брак, так и на любом его этапе. «Чаще всего брачный договор для ипотечной сделки составляют те супруги, у которых уже есть какая-то общая собственность (квартира, в которой живет семья) и один из них хочет купить квартиру только для себя (например, как запасной аэродром или для детей от другого брака)», — говорит генеральный директор компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая.

Кроме заключения предварительного соглашения о разделе имущества важно сохранить документальные подтверждения всех важных этапов получения и обслуживания кредита: любая из этих бумаг может решить рассмотрение дела в суде в ту или иную сторону. «Нужно хранить кредитный договор, все документы обо всех

платежах, договор об ипотеке (если есть), договор купли-продажи квартиры, расписку продавца или иной документ о передаче продавцу денег, — указывает Анна Волкова. — Эти документы могут быть использованы и для получения имущественных налоговых вычетов, предусмотренных налоговым законодательством. Хранить нужно и договоры страхования, а также документы об оплате страховой премии. Документы о собственности, расписку продавца или документ о получении продавцом денежных средств нужно хранить бессрочно».

Особого внимания заслуживают сделки по покупке квартиры в новостройке на условиях договора долевого участия (ДДУ), когда процедура вступления в права собственности происходит уже после сдачи дома. «Если вы собираетесь купить квартиру и жениться одновременно, но при этом сохранить квартиру за собой, имеет смысл сначала вступить в права собственности на квартиру, а потом уже заключать брак, — предлагает Рустам Азизов. — Если же вы сперва подписали ДДУ, потом женились, потом два года ждали оформления собственности (а за это время и развестись можно), то жена в случае развода вполне может потребовать у вас не только половину всех выплаченных за период семейной жизни платежей (которые считаются совместным имуществом), но и половину первоначального взноса, потому что формально договор купли-продажи квартиры заключался в период супружества». ■

## НИЖЕГОРОДЦЫ СТАЛИ ЧАЩЕ ПОКУПАТЬ ЖИЛЬЕ В КРЕДИТ



Количество выданных нижегородцам кредитов на покупку жилья, по данным отдела экономического анализа и мониторинга предприятия главного управления Центробанка по Нижегородской области, в первом полугодии 2013 года увеличилось на 10% по сравнению с аналогичным периодом 2012 года. Всего жителям региона предоставили 15,3 тыс. банковских займов на приобретение жилья, из них большая часть была выдана в форме жилищного кредита — 7,8 тыс., в форме ипотеки — 7,5 тыс. По статистике, основная доля кредитов была взята в рублях, на иностранную валюту пришлось всего 0,13% (19 кредитов). По мнению аналитиков Центробанка, рублю нижегородцы отдают предпочтение из-за возможных валютных рисков.

Объем выданных жилищных кредитов в рублях составил 10,6 млрд руб., в иностранной валюте — 42,3 млн руб., объем выданных в рублях ипотечных кредитов составил — 10,37 млрд руб., в иностранной валюте — 21,2 млн руб. Таким образом, средняя сумма жилищного кредита в регионе в рублях составила 1,35 млн руб., в иностранной валюте — 4,2 млн руб., средняя сумма ипотечного кредита в рублях — 1,38 млн руб., в иностранной валюте — 2,35 млн руб. Темп роста объема выданных жилищных кредитов в первом полугодии 2013 года относительно первого полугодия 2012 года оценивается экспертами Центробанка на уровне 129,3%, ипотеки — 129,5%.

По состоянию на 1 июля 2013 года нижегородцы задолжали банкам 47,1 млрд руб., в том числе 44,2 млрд руб. по ипотеке. Объем задолженности относительно 1 июля 2012 по первому виду кредитования вырос на 27,3%, по второму — на 32,7%. По мнению банковских экспертов, эти показатели говорят о том, что жи-

тели региона погашают жилищные кредиты в несколько больших суммах, чем получают их. Объем просроченной задолженности по жилищным кредитам в Нижегородской области в первом полугодии 2013 года снизился на 16,3%, до 761,5 млн руб., по ипотеке — на 20,2%, до 579,4 млн руб. Таким образом, доля просроченной задолженности в структуре жилищных кредитов составляет 1,6%, в структуре ипотечных кредитов — 1,3%.

Средневзвешенный срок кредитования за шесть месяцев 2013 года по жилищным кредитам в рублях составил 174,3 месяца, в иностранной валюте — 100,3 месяца. В прошлом году эти значения составляли 173,1 и 212,7 месяца соответственно. На некоторое увеличение срока кредитования по жилищным кредитам в рублях существенное влияние оказали не только рост объема вновь выданных кредитов, но и процентных ставок по ним. По кредитам в валюте, наоборот, наблюдалось некоторое снижение сроков выдачи и ставок. По ипотечным кредитам ситуация аналогичная: средневзвешенный срок по кредитам в рублях — 175,9 месяца, в иностранной валюте — 176,2 месяца (174,8 и 212,7 месяца соответственно по состоянию на 1 июля 2012 года).

Средневзвешенная ставка по жилищным кредитам в рублях в первом полугодии 2013 года выросла на 8% и составила 12,8%, по кредитам в иностранной валюте снизилась на 0,1%, до 10,2%. По ипотечным кредитам ставка в рублях увеличилась на 7%, до 12,7%, в иностранной валюте сохранилась на уровне первого полугодия 2012 года — 10%. По данным Центробанка, опросы кредитных организаций показывают, что в ближайшие шесть месяцев ставки по ипотечным и жилищным кредитам в рублях могут несколько снизиться. ■

