

УДК 347.626.6

**ОСОБЕННОСТИ РАЗДЕЛА ИМУЩЕСТВА СУПРУГОВ, ЯВЛЯЮЩИХСЯ СТОРОНАМИ ДОГОВОРА ИПОТЕКИ****Казакова Е.Б.***ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет», Пенза, e-mail: 1-janni@list.ru*

В статье показаны особенности раздела имущества в случае, когда супруги являются сторонами договора ипотеки. Приведены примеры судебной практики и сделаны выводы относительно раздела совместных долгов.

**Ключевые слова:** ипотечный кредит, совместные долги супругов, раздел имущества**FEATURES OF THE DIVISION OF PROPERTY OF THE SPOUSES WHO ARE PARTIES TO THE MORTGAGE CONTRACT****Kazakova E.B.***Penza State University, Penza, e-mail: 1-janni@list.ru*

The article shows the features of the division of property in the case where the spouses are parties to the mortgage contract. Examples of court practice and conclusions regarding the division of joint debts.

**Keywords:** mortgage, joint debts of spouses, division of property

Особого внимания заслуживают проблемы, возникающие при разделе имущества супругов, являющихся сторонами договора ипотеки.

Отечественный законодатель признает все платежи по ипотечному кредиту, произведенные во время брака, осуществленными за счет общего имущества супругов независимо от личного вклада и дохода каждого из супругов. Прежде всего, интерес представляет судьба предмета залога. При разделе имущества, являющегося предметом залога, в судебном порядке каждый из супругов имеет право на половину денежных средств, выплаченных по кредиту в период брака или же на половину доли в праве собственности на заложенное жилое помещение. При этом значения не имеет, оба супруга являются сторонами договора или же один из них, кто выступает поручителем, в силу того, что солидарная ответственность супругов уже возникла автоматически.

При рассмотрении подобных дел суды обязательно должны привлекать к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований, кредиторов бывших супругов и залогодержателей подлежащего разделу имущества<sup>1</sup>.

Зачем? Раздел обязательства супругов, возникшего в силу договора ипотеки, по сути своей является изменением договора, заключенного с банком, и без согласия банка произвести такое изменение нельзя.

В случае, если стороной договора выступает один из супругов, а второй супруг – не сторона договора ипотеки, а поручитель, то раздел обязательства есть не что иное, как замена стороны в кредитном договоре. Если же оба супруга выступают сторонами кредитного договора, т.е. должниками, то обязательство по выплате долга они исполняют в равных долях в силу условий договора.

Поэтому, заявляя требование о разделе ипотечного долга супругов, мы, по сути, просим изменить условия договора, да изменить их так, чтобы ответственность должника трансформировалась из солидарной в долевую. При удовлетворении судом такого требования фактически пострадают интересы банка как кредитора, поскольку при заключении договора банк оценил платежеспособность супруга-должника (стороны договора), платежеспособность супруга, который стороной договора не являлся, но стал новым должником, банком не проверялась.

Отнесение обязательства по погашению долга на супруга, не являющегося его стороной, представляет собой фактически перевод долга. В силу п. 1 ст. 391 ГК РФ, перевод должником своего долга на другое лицо допускается лишь с согласия кредитора и поручителя. Поэтому принятие судом решения о разделе кредитного обязательства одного из супругов без согласия на это кредитного учреждения не соответствует закону. Более того, при переводе долга поручительство, если оно имеет место быть, прекращается, если поручитель не дает своего согласия отвечать за нового должника (п. 2 ст. 367 ГК РФ).

<sup>1</sup>Асташов С.В., Богданова И.С., Бугаенко Н.В., Войта И.В., Кратенко М.В., Шурова А.Н. Судебная практика по гражданским делам. Брачно-семейные споры: Практическое пособие // под ред. С.В. Асташова – М.: Проспект, 2011.

Возможен иной вариант развития событий. Этот вариант имеет место, когда бывшие супруги принимают решение и дальше исполнять обязательства по договору ипотеки путем оформления на каждого доли в праве общей собственности на жилое помещение и производя выплаты в размере пропорционально своей доле. Для надлежащего оформления такого решения необходимо обратиться в суд с иском о разделе суммы задолженности и процентов по кредитному договору. И суд удовлетворит такого рода требование, поскольку определение размера кредитной задолженности для каждого должника в равных долях соответствует требованиям закона. При таких обстоятельствах ничто не угрожает интересам кредитора, как по взысканию задолженности, так и по обращению взыскания на заложенное имущество в порядке, предусмотренном для солидарной задолженности. Определение долей в ссудной задолженности не прекращает обязанности должников по солидарной ответственности<sup>1</sup>.

Однако, если один супругов, теперь уже бывших, поведет себя недобросовестно: не будет исполнять свою часть обязательства, то погашать ипотечный долг в полном объеме придется второму супругу. Но справедливость все же должна восторжествовать, ведь супруг, исполнивший солидарную обязанность за другого супруга, приобретает право регрессного требования к последнему на соответствующую сумму. Право регресса представляет собой право супруга, единолично выполнившего обязательства по договору, требовать возмещения от другого супруга, который тоже является лицом, на которое возложены долговые обязательства, но который не выплачивал денежную компенсацию за часть имущества, которое было передано в его собственность<sup>2</sup>.

Избежать негативных моментов возможно путем заключения соглашения о разделе долга, в котором без похода в суд можно прямо зафиксировать, кто из супругов и в каком размере оплачивает ежемесячные платежи, кто становится собственником жилого помещения, в какой части, какой размер компенсационных выплат получит другой супруг. Надо сказать, что в нашей стране подобные соглашения заключаются нечасто. Когда все хорошо, брачный договор не заключают, руководствуясь тезисом о том,

что любовь и доверие превыше денег, когда брак распался – потому что никто не хочет уступать. Вместе с тем, подобного рода соглашение – реальная (и далеко не самая плохая) альтернатива судебным тяжбам.

Обращаю внимание на то, что для заключения соглашения о разделе ипотечного долга требуется согласие банка (правильно о переводе долга при наличии согласия кредитора упоминалось выше). Если банк согласен, то оформляется дополнительное соглашение, являющееся неотъемлемой частью кредитного договора. В случае получения такого согласия банка соответствующие изменения вносятся в кредитный договор, к которому подписываются дополнительные соглашения.

Если брак расторгнут, имущество поделено, и оба супруга отчетливо понимают, что никто из них исполнять обязательства по договору ипотеки не будет, то продажа жилого помещения и возврат непогашенной части кредита банку – это единственный вариант. К тому же оставшуюся после расчета с банком сумму денежных средств супруги могут разделить между собой по своему усмотрению. Продажа заложенного жилого помещения осуществляется с согласия банка и под его контролем.

Таким образом, в одностороннем порядке взять и отказаться от осуществления платежей по договору ипотеки, если брак расторгнут, имущество разделено, равно как и без согласия банка менять условия договора о возврате кредита, нельзя. Если супруги допустят просрочку платежей более 3 раз в течение 12 месяцев, независимо от размера задолженности, кредитная организация вправе инициировать процедуру обращения взыскания на заложенное по договору ипотеки жилое помещение, обратившись в суд. Тогда жилое помещение, находящееся в ипотеке, будет реализовано на торгах, вырученные суммы перечисляются в счет погашения задолженности, процентов по кредитному договору и неуплаченной части основной суммы долга. Оставшаяся после погашения обязательств сумма подлежит возврату супругам и разделу между ними по их усмотрению.

Еще раз обращаю внимание: все вышеизложенные правила применимы к случаям, когда право собственности на заложенное имущество было оформлено в период брака (независимо от того, на кого из супругов право было зарегистрировано). Если жилое помещение было приобретено одним из супругов по договору ипотеки до вступления в брак, несмотря на то, что ежемесячные платежи (или их часть) по ипотечному кредиту производились в том числе в период

<sup>1</sup>Хуснетдинова Л.С. Ипотечное жилищное кредитование в Российской Федерации // Жилищное право. – 2010. – № 7.

<sup>2</sup>Алимова Н.А. Раздел имущества при разводе супругов: правовые вопросы // Справочно-правовая система «Гарант»: [Электронный ресурс] / ИПП «Гарант-Сервис». – Послед. обновление 15.05.2014.

брака, жилое помещение не относится к совместно нажитому имуществу и является личной собственностью того супруга, который выступает стороной договора ипотеки. Выплаченные банку в период брака денежные средства в качестве ежемесячных платежей по договору считаются совместными расходами супругов и подлежат разделу в равных долях<sup>1</sup>.

#### Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. 23.05.2015) // Российская газета. – 1994. – № 238, 239.

<sup>1</sup>Асташов С.В., Богданова И.С., Бугаенко Н.В., Войта И.В., Кратенко М.В., Щурова А.Н. Судебная практика по гражданским делам. Брачно-семейные споры: Практическое пособие / под ред. С.В. Асташова – М.: Проспект, 2011.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (в ред. 06.04.2015) // Российская газета. – 1996. – № 23,24,25,27.

3. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 г. № 223-ФЗ (с изм. 20.04.2015 г.) // СЗ РФ, N 7, 10.07.2008.

4. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 06.04.2015) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ, 20.07.1998, N 29, ст. 3400.

5. Алимова Н.А. Раздел имущества при разводе супругов: правовые вопросы. // Справочно-правовая система «Гарант»: [Электронный ресурс] / НПП «Гарант-Сервис». – Послед. обновление 15.05.2015.

6. Асташов С.В., Богданова И.С., Бугаенко Н.В., Войта И.В., Кратенко М.В., Щурова А.Н. Судебная практика по гражданским делам. Брачно-семейные споры: Практическое пособие // под ред. Асташова С.В. – М.: Проспект, 2011.

7. Хуснетдинова Л.С. Ипотечное жилищное кредитование в Российской Федерации // Жилищное право. – 2010. – № 7.