



Супруги приобрели квартиру по **ипотеке**, однако через несколько лет решили развестись. При заключении брака брачный контракт не оформлялся. Как поделить квартиру, купленную по ипотеке? Самый выгодный способ – мирный путь.

1. Квартиру и кредит придется делить пополам.

Жилье, как и любое имущество, нажитое за время совместной жизни супругов, при разводе делится поровну. Так установлено Семейным кодексом. Но только если имущество было приобретено в официально зарегистрированном браке.

Если брак гражданский (сожительство), то при разводе супруги не смогут

претендовать на раздел имущества. Права и обязанности в отношении квартиры возникают только у того гражданского супруга, на чье имя она оформлена.

2. Обратитесь в суд, если и вы, и ваш супруг готовы погашать кредит после развода, но хотите оформить на себя по половине квартиры.

Затем направьте копию решения суда в банк с сопроводительным письмом в свободной форме. Банк поступит в соответствии с предписаниями суда.

Если в семье есть дети, суд может выделить долю в праве собственности на жилье в размере, большем 50%, тому из супругов, с кем остаются дети.

Судом может быть поделен и платеж по ипотеке.

3. Развод – не повод для задержки ежемесячных платежей по ипотеке.

В противном случае банк может инициировать процедуру реализации залога – квартиры. Квартира будет продана на аукционе, и после удержания банком всех причитающихся ему платежей остаток денег банк вернет заемщикам.

С аукциона квартира будет продана по более низкой цене, а расходы на организацию аукциона будут покрываться за счет суммы от продажи квартиры. В итоге бывшие супруги получат меньшую сумму, чем если бы они реализовали квартиру самостоятельно.

4. Самостоятельно без согласия банка продать квартиру нельзя.

Если банк разрешит заемщикам самостоятельно продать ипотечную квартиру, нужно

найти покупателя, который согласится внести в банк авансом сумму, которую супруги должны банку, затем подождать снятия обременения и перерегистрации права собственности на квартиру. Для реализации этой схемы целесообразно обратиться в специализированное агентство недвижимости, которое сначала погасит кредит своими средствами, а потом организует продажу квартиры. Остаток суммы супруги получают наличными.

Если у супругов есть возможность найти деньги на досрочное погашение, можно погасить кредит самостоятельно и после этого делить свободную от обременения квартиру.

Если банк не дает разрешения на продажу или по условиям кредита досрочное погашение невозможно, придется ждать окончания срока кредита. Только после выплаты ипотечного кредита, можно продавать квартиру и делить сумму от продажи.

5. Если ипотека была оформлена до брака, половина платежей по кредиту в период брака принадлежит супругу.

Если вы взяли ипотечный кредит до брака, а потом решили развестись, то при разводе супруг/супруга может претендовать на половину размера выплат, произведенных в период брака или на долю в квартире, пропорциональную половине платежей, произведенных в период брака.

6. Бывший супруг может отказаться от своей доли в квартире в пользу другого.

Если один из бывших супругов откажется от своей доли в квартире, а второй готов взять на себя все выплаты по ипотеке, банк может дать добро и на такой вариант.

Для этого потребуется:

- подтвердить платежеспособность супруга, который готов взять на себя долг;
- представить документ, подтверждающий отсутствие каких-либо претензий на квартиру со стороны второго супруга.

За переоформление кредитного договора на одного из супругов придется заплатить комиссию в размере 0,5 - 1% от суммы оставшегося долга.

7. От споров защитит брачный контракт.

Избежать споров при разделе имущества поможет брачный контракт, в котором супруги заранее распишут:

- свои доли в ипотечной квартире;
- кто и в каких долях выплачивает ежемесячные платежи (в браке и в случае развода);
- возможность и порядок компенсации ипотечных выплат одним супругом другому в случае развода.

Брачный договор можно заключить в любой момент, в том числе и перед разводом. На основании брачного договора банк заключит дополнительное соглашение к кредитному договору, в котором аннуитетные платежи будут поделены между созаемщиками пропорционально владению долями в квартире.