**Кому достанется ипотечная квартира при разводе**

***Выплата ипотечного кредита зачастую длится дольше, чем счастливая семейная жизнь. О том, как поделить ипотечную квартиру при разводе, рассказала эксперт дирекции финансовой грамотности НИФИ Минфина России Ольга Дайнеко.***

**Стандартная ситуация**

Самая типичная и простая ситуация - когда супруги-созаемщики оформили ипотеку в браке. Обязательства по выплатам у них одинаковые, то есть не только недвижимость общая, но и общие долги. В такой ситуации после развода возможен риск, что бывший супруг платить перестанет, а вот уступать долю в ипотечной квартире не захочет.

Наиболее частый способ решения ипотечных проблем в такой ситуации - добровольная продажа такой квартиры. Для этого супругам (или уже бывшим супругам) сначала нужно найти покупателя на жилье, а затем уже с покупателем подать в банк заявление на получение согласия о добровольной реализации имущества. Получив согласие банка, можно выйти на сделку. Полученные от продажи средства направляются на погашение ипотеки, залоговое обременение с жилья снимается. Если после погашения ипотеки остаются какие-то средства - они делятся между супругами поровну.

Несмотря на то, что этот вариант можно считать оптимальным, у него есть свои негативные стороны.

Во-первых, если ипотечной квартирой хозяева владели менее минимального для исчисления подоходного налога срока (менее 3 лет для единственного жилья), то после продажи нужно будет заплатить налог. Этого не произойдет, если продать жилье за ту же сумму, за которую приобрели. Но это бывает невыгодно, если, например, сделан хороший ремонт, который повысил стоимость жилья.

Во-вторых, потребуются дополнительные расходы на услуги риэлтора для поиска покупателя и оформления сделки.

В-третьих, покупатели залоговой квартиры часто просят скидки "за неудобства".

**Двое за одного**

Ипотека в браке — это совместное имущество супругов, даже если квартира оформлена только на одного из них (а брачный договор, где прописаны иные условия, отсутствует). Если квартира оформлена на одного из супругов, он нередко хочет оставить ее себе и самостоятельно после развода платить за кредит. Однако даже в этом случае возвращать кредит придется обоим (ст. 34 СК РФ). Кроме того, если брачного договора не было, то доли при разделе ипотечного жилья у бывших супругов будут равными (ст. 39 СК РФ).

Еще один важный момент - даже если супруги после развода не делили совместно нажитое имущество, но спустя некоторое время один из бывших супругов (плательщик и собственник квартиры) захочет это жилье продать, то непременно понадобится согласие на продажу от второго супруга.

Избежать подобных ситуаций можно, заключив нотариально заверенное соглашение о разделе имущества с условием о том, что приобретенная в браке ипотечная квартира остается у супруга-заемщика и долги по ипотеке - его. В целом по нотариальному соглашению имущество можно поделить, как захочется бывшим супругам, но при разделе ипотечной квартиры может понадобиться разрешение банка. Если заемщик остается прежний (по сути, интересы банка разводом не затрагиваются), а долги не делятся между бывшими супругами, согласие банка не потребуется. А вот если жилье и долги по соглашению делятся или меняется сторона ипотечного договора, то это согласие необходимо. Дать ли согласие, решает банк. Каждая ситуация в таких случаях рассматривается банком индивидуально. Менять что-то в условиях кредитования даже при разводе супругов банку чаще всего невыгодно. Но все-таки согласие, хотя и сложно, но возможно получить, если проявить настойчивость и предоставить весомые аргументы.

**Если не договорились**

Все "взять и поделить" можно в суде. Это потребуется тем, кто не смог договориться. Ситуация, к сожалению, нередкая. В п.3 ст.38 СК РФ в такой ситуации предусмотрен судебный порядок раздела общего имущества супругов и определения долей в этом имуществе. Согласно п. 7 cт. 38 СК РФ иск o разделе имущества (ипотеки и долгов в том числе) можно подать в период брака, одновременно c расторжением брака и после расторжения брака в течение тpex лет. Банк-кредитор будет участником процесса.

Если супруги вкладывали в покупку недвижимости собственные средства, это должно быть зафиксировано в договоре купли-продажи (кто и в каком размере участвует). От этого будет зависеть, как поделится ипотечное жилье и долги. Долги супругов делятся пропорционально переданным им долям, либо в иных пропорциях - c учётом вложенных собственных средств каждого из супругов.

Если жилье поделено в равных долях, то и долги - поровну. Таким образом после раздела ипотечной квартиры каждый приобретает долю и в недвижимости, и в выплате кредита. По умолчанию все делится пополам, изменение размера доли надо обосновывать и подтверждать документально в суде.

Самый разумный способ избежать негативных последствий раздела ипотечного имущества - заранее оформить брачный договор. Но многие считают это знаком недоверия к любимому человеку. Нередко заключить брачный договор заемщикам предлагает банк. Особенно это актуально, когда первоначальный взнос формируется из личных средств каждого из супругов в разных пропорциях. Под личными средствами, к слову, можно подразумевать лишь то, что передано в дар или унаследовано, но не доходы в браке в виде зарплаты, премий, доходов от инвестирования и др.

**Все лучшее детям**

При разделе ипотечного жилья не упоминаются дети: они пока не имеют отношения к собственности родителей. Впрочем, как водится, есть исключение (даже при наличии брачного договора): если для погашения ипотеки использовался материнский капитал. В этом случае дети имеют право на доли в ипотечной квартире, которые определяются после полного погашения ипотеки. При разводе супругов такая квартира в судебном порядке может быть переоформлена в общую долевую собственность ещё до полного погашения ипотеки. Однако в дальнейшем это не влечет распределения в равных долях. Суды, как правило, учитывают объем собственных средств, вложенных при приобретении жилья родителями, условия брачного договора (при наличии), сумму материнского капитала и размер ипотечного кредита.

**Новоселье до женитьбы**

Если ипотека была оформлена одним из супругов до брака, поделить ее не получится (ни само жилье, ни долги). Однако бывший супруг вправе в судебном порядке истребовать половину платежей по ипотеке, внесенных за период брака (как и половину стоимости неотделимых улучшений), поскольку личные обязательства супруга-заемщика по ипотеке погашались за счет совместного бюджета супругов.