

**ПРОБЛЕМЫ РАЗДЕЛА СОВМЕСТНОГО ИМУЩЕСТВА СУПРУГОВ  
ПРИБРЕТЕННОГО ПО ДОГОВОРУ ИПОТЕКИ**

**Фролов Д.А.**

Научный руководитель: к.ю.н., доцент **Сторожева А.Н.**  
ФГБОУ ВПО «Красноярский государственный аграрный университет»

**Аннотация:** Отношения, которые связаны с ипотечным кредитованием на сегодняшний день волнуют каждую молодую семью в нашей стране, у которой жилищный вопрос остается не решенным.

К сожалению, Российская Федерация по статистике занимает первое место по количеству разводов по всему миру следовательно, каждую распадающуюся семью интересует главный вопрос: «каким образом, а главное кто будет погашать долг по ипотеке, который был приобретен в период брака?»

**Ключевые слова:** ипотечное кредитование, договор ипотеки, раздел совместного имущества супругов, кредитная организация.

**Key words:** mortgage lending, mortgage agreement, the division of joint property of the spouses, the credit institution.

Практика по вопросу ипотечного кредитования сложилась следующая. Если кредитный договор оформлен только на одного супруга, то долги по ипотеке будет выплачивать только этот супруг с кем был заключен кредитный договор.

Что же делать с тем, когда квартира находящиеся в залоге по решению суда была разделена между бывшими супругами, как их общее имущество, кто тогда будет оплачивать «совместные » долги по ипотеке?

Чтобы ответить на данный вопрос необходимо обратить внимание на Ст. 421 ГК РФ: «Граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим ГК РФ, законом или добровольно принятым обязательством.»

Исходя из данной статьи можно сделать вывод о том, что бывший супруг который проживает в данной квартире, но не выплачивает ипотечные

## Вестник Восточно-Сибирской открытой академии

обязательства, должен сам заключить с кредитной организацией новый ипотечный договор.

Проблема возникает в том, как понудить кредитную организацию и бывшего супруга к заключению данного договора? Навязывание совершения сделок противоречит принципам свободы воли и договора, а именно в РФ обязательным основанием для заключения договора является желание обеих сторон, их волеизъявление.

Но данная ситуация не так плачевна как кажется на первый взгляд, приведенные выше правила имеют исключения, которые позволяют возложить часть ипотечных обязательств на бывшего супруга, который получил половину ипотечной квартиры при разделе имущества.

Приобретаемое в браке жилье может быть оформлено как на обоих, так и на одного супруга. Примерно 80% пар регистрируют недвижимость в пользу одного из членов своей семьи.

Если речь идет об ипотечной сделке, то лишь в 25% случаев супруги оформляют жилье в совместную собственность. А по преобладающему большинству сделок только один из них становится участником кредитного договора и договора купли-продажи, второй супруг числится только в качестве поручителя или созаемщика.

Наличие договора с банком, предоставившего кредит одному из супругов на покупку ипотечной квартиры, обязывает последнего к полному погашению займа.

Если семья не распалась, то возврат ипотечного долга осуществляется из средств совместного бюджета. Но если брак расторгнут, а половина квартиры передана в собственность второго супруга, как быть в данном случае должнику – супругу, оставшемуся не только с долей квартиры, но и с полным кредитным обязательством?

Получается парадоксальная ситуация, когда бывший супруг, заключивший договор с банком на приобретение ипотечной квартиры, в результате раздела

## Вестник Восточно-Сибирской открытой академии

имущества остается лишь с половиной жилого помещения, притом что кредит обязан платить в полном объеме, т.е. за всю квартиру.

Судебная статистика показывает интересные данные, из которых следует, что при расторжении брака супруги обращаются в суд с требованиями о разделе долгов в 20 раз реже, чем о разделе имущества.

Вторая проблема заключается в том, что банкам не выгодно менять условия кредитного договора. Если обязательство не будет исполнено надлежащим образом и в оговоренные сторонами сроки, то риск получить «астрономическую» неустойку очень велик. При отсутствии достаточных средств для погашения суммы основного долга и набравших «космических» процентов задолженность будет взыскана за счет продажи ипотечной квартиры. Банк в любом случае останется в большом финансовом плюсе.

Третья проблема заключается в том, что бывший супруг не торопится брать на себя ипотечные обязательства. Обязанность по возврату в пользу второго супруга оплаченного им банку займа возникнет только через значительный промежуток времени, а именно по его погашению, что, с одной стороны, приведет к обесцениванию денег, т.е. долга, с другой стороны, послужит основанием к применению сроков исковой давности, не позволяющих истребовать всю задолженность со второго супруга.

При самом распространенном сроке оформления кредитного договора, равном 20 – 25 лет, и при исковой давности, исчисляемой тремя годами, для взыскания всего размера задолженности по ипотеке супругу-заемщику придется обращаться в суд к бывшему супругу семь раз.

Судебная практика направлена в обход закона, запрещающего обязывать к заключению договора, выработала свою позицию, поддерживающую восстановить справедливость и снять с бывшего супруга обязательство по погашению всего долга по кредитному договору при принадлежности залоговой квартиры обоим бывшим супругам.

Подобная позиция вполне аргументирована и подтверждена базовыми

## Вестник Восточно-Сибирской открытой академии

нормами как семейного (Ст.39 СК РФ), так и гражданского законодательства (Ст. 290 ГК РФ). Закон «О залоге» предусматривает обязанность погашения долга за приобретенную недвижимость непосредственно и лично ее собственником (ст. 20 закона «О залоге»).

В заключении хотелось бы отметить, что решением данной проблемы будет пересмотр законодательства как семейного, так других законов « об ипотеке» и « о залоге»

### Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30.11.1994 г. №51-ФЗ: [с послед.изм. и доп.; ред. от 05.05.2014] // Консультант плюс-законодательство ( дата доступа 05.12.2014)
2. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 г. №223-ФЗ: [с послед.изм. и доп.; ред. от 04.11.2014] // Консультант плюс-законодательство ( дата доступа 05.12.2014)
3. Сухов, О. « Одному супругу недвижимость, другому долги по ипотеке» //О. Сухов/ <http://advokatsuhovoleg.ru/articles/956/>