

## **Ипотека и брачный договор о разделе имущества**

Пунктом 1 ст. 33 СК РФ установлено, что законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности. Законный режим имущества супругов действует, если брачным договором не установлено иное. Согласно положениям ст. 34 СК РФ имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. К имуществу, нажитому супругами во время брака (общему имуществу супругов), относятся:

- доходы каждого из супругов от трудовой деятельности, предпринимательской деятельности и результатов интеллектуальной деятельности;

- полученные ими пенсии, пособия, а также иные денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения (суммы материальной помощи, суммы, выплаченные в возмещение ущерба в связи с утратой трудоспособности вследствие увечья либо иного повреждения здоровья, и др.);

- приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитале, внесенные в кредитные учреждения или в иные коммерческие организации;

- любое другое нажитое супругами в период брака имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства.

Право на общее имущество супругов принадлежит также супругу, который в период брака осуществлял ведение домашнего хозяйства, уход за детьми или по другим уважительным причинам не имел самостоятельного дохода. Согласно п. 1 ст. 39 СК РФ при разделе общего имущества супругов и определении долей в этом имуществе доли супругов признаются равными, если иное не предусмотрено договором между супругами. В силу п. 3 ст. 39 СК РФ общие долги супругов при разделе общего имущества супругов распределяются между супругами пропорционально присужденным им долям. Согласно п. 2 ст. 45 СК РФ к общим долгам супругов относятся в том числе обязательства одного из супругов, если судом установлено, что все, полученное по обязательствам одним из супругов, было использовано на нужды семьи.

Так, например, если один из супругов в период брака получил на свое имя кредит в банке на покупку квартиры, суд, скорее всего, признает задолженность перед банком общим долгом супругов, так как полученные денежные средства были использованы на покупку жилья, т.е. на нужды семьи.

Раздел общего имущества супругов происходит в следующем порядке и способами, предусмотренными п. п. 1 - 3 ст. 38 СК РФ.

1. Раздел общего имущества супругов может быть произведен как в период брака, так и после его расторжения по требованию любого из супругов, а также в случае заявления кредитором требования о разделе общего имущества супругов для обращения взыскания на долю одного из супругов в общем имуществе супругов.

2. Общее имущество супругов может быть разделено между супругами по их соглашению. Соглашение о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака, должно быть нотариально удостоверено.

3. В случае спора раздел общего имущества супругов, а также определение долей супругов в этом имуществе производятся в судебном порядке.

При разделе общего имущества супругов суд по требованию супругов определяет, какое имущество подлежит передаче каждому из супругов. В случае если одному из супругов передается имущество, стоимость которого превышает причитающуюся ему долю, другому супругу может быть присуждена соответствующая денежная или иная компенсация.

В случае если супруги заключили брачный договор, то в силу ст. 46 СК РФ супруг обязан уведомлять своего кредитора (кредиторов) о заключении, изменении или расторжении брачного договора. При невыполнении этой обязанности супруг отвечает по своим обязательствам независимо от содержания брачного договора. Кредитор (кредиторы) супруга-должника вправе требовать изменения условий или расторжения заключенного между ними договора в связи с существенно изменившимися обстоятельствами в порядке, установленном ст. ст. 451 - 453 ГК РФ.

Что касается правоотношений с банком, то в силу п. 1 ст. 310 ГК РФ запрещен односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий, за исключением случаев, предусмотренных законом или иными правовыми актами.

Однако допускается перевод долга с согласия кредитора (банка). Перевод долга с должника на другое лицо может быть произведен по соглашению между первоначальным должником и новым должником. Перевод должником своего долга на другое лицо допускается с согласия кредитора и при отсутствии такого согласия является ничтожным (п. п. 1, 2 ст. 391 ГК РФ).

Схожий порядок отчуждения заложенного имущества предусмотрен в п. 1 ст. 37 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)":

"Имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом лишь с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке".

Таким образом, если при заключении кредитного договора (ипотеки) на покупку квартиры стороной договора (заемщиком) выступал только один из

супругов и договор купли-продажи квартиры заключался только с этим супругом, то в силу вышеприведенных норм права второй супруг вправе заявить свои требования на 1/2 доли в праве общей собственности на квартиру, при этом у такого супруга возникает и обязанность по оплате общего долга по кредитному договору пропорционально размеру его доли.

Но данное право необходимо реализовать в пределах срока исковой давности. Как следует из п. 7 ст. 38 СК РФ, к требованиям супругов о разделе общего имущества супругов, брак которых расторгнут, применяется трехлетний срок исковой давности.

Если второй супруг желает отказаться от имущественных прав на квартиру, а также от обязанности по возврату заемных средств (по уплате кредитных платежей), то стороны при взаимном согласии вправе заключить соглашение о разделе общего имущества (обязательно заверенное нотариусом), в котором могут прописать условия, при которых второй супруг отказывается в пользу первого супруга от имущественных прав на квартиру, а обязательства первого супруга перед банком по кредитному договору являются обязательствами только первого супруга и не являются общими обязательствами супругов, а также что первый супруг обязуется уплатить второму часть денежных средств в размере 1/2 от денежной суммы, уплаченной в период брака по договору кредита (при взаимном согласии можно определить и иной размер). Однако необходимо внимательно прочитать условия кредитного договора на предмет оговорки в части заключения и расторжения брака заемщиком.

В случае, когда квартира изначально приобретена в долевую собственность супругов и кредитный договор заключен с обоими супругами как с созаемщиками, изменить условия кредитного договора в одностороннем порядке без согласия банка ни один из супругов не вправе.

В случае, когда между супругами соглашение о разделе имущества не достигнуто, вопрос о разделе общего имущества супругов разрешается в судебном порядке. При этом, как уже упоминалось ранее, по общему правилу имущество супругов будет разделено в равных долях. На исполнение обязательств по кредитному договору решение суда о разделе имущества не повлияет.

Вместе с тем, если кредитный договор оформлен на одного из супругов, а право собственности на квартиру будет признано за обоими супругами в долях, суд также может обязать второго супруга компенсировать первому часть понесенных расходов и совершенных платежей по кредитному договору пропорционально доле в праве общей собственности на квартиру.

Обратите внимание! Если после расторжения брака выплаты по кредитному договору производит только один из бывших супругов, он вправе обратиться в суд с требованием о разделе общего имущества (в данном случае квартиры) и взыскании с другого бывшего супруга части денежных средств, которые были уплачены им по кредитному договору. На основании положений ст. 313 ГК РФ к третьему лицу, исполнившему обязательство должника, переходят права кредитора по обязательству.

## **О Росреестре**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Подведомственными учреждениями Росреестра являются ФГБУ «ФКП Росреестра» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД». В ведении Росреестра находится ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ». Распоряжением Правительства Российской Федерации от 22.01.2020 № 55-р 22 января 2020 года руководителем Росреестра назначен О.А. Скуфинский.

## **Контакты для СМИ**

Управление Росреестра по Владимирской области  
г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а  
Отдел организации, мониторинга и контроля  
(4922) 45-08-26