

Услуга оказывается в соответствии с Правилами работы «Линии консультаций». Рекомендуем заранее с ними ознакомиться на нашем сайте
<http://f1consultant.ru/file/nonefiles/March2021/ZvArk6hWiPN7mZwGN5Ft.pdf>

Актуально на 24.05.2023

На ваш вопрос: В период брака приобретена квартира, в настоящее время режим ипотека в силу закона сохраняется.

Ипотечный кредит не выплачен. Часть средств в счет ипотеке оплачена средствами материнского капитала.

В 2022 году брак между супругами расторгнут. Супруг – основной заемщик своих обязательств по ипотеке не выполняет. Бремя кредита фактически перешло на созаемщика – супругу.

Супруг предлагает заключить нотариальное соглашение, согласно которому право собственности переходит к бывшей супруге и детям, он от своей доли отказывается. При этом фактической выдел долей не осуществлялся, бывшие супругу владеют данной квартирой на праве совместной собственности.

Возможна ли такая сделка, при наличии вышеуказанных ограничениях? Если да, то каков механизм его реализации?

сообщаем следующее: Заключить соглашение они имеют право, но, в данном случае необходимо согласие банка (кредитора) - Решение Вологодского городского суда Вологодской области от 21.06.2011 по делу N 2-3609/2011 (прилагается к консультации). Также необходимо решить вопрос с определением долей. С учетом использования средств материнского капитала.

Если кредитор дает согласие на замену заемщика, оформляется соглашение между бывшими супругами, вносятся изменения в кредитный договор, а бывший супруг выбывает из правоотношений по ипотеке.

Обоснование: По общему правилу имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью и подлежит разделу между ними в равных долях (п. 1 ст. 33, п. 1 ст. 34, п. 1 ст. 39 СК РФ).

Квартира, которая является совместной собственностью супругов, может быть разделена по соглашению между ними или при наличии спора через суд (п. п. 2, 3 ст. 38 СК РФ).

Рассмотрим порядок раздела совместно нажитой квартиры между супругами при разводе во внесудебном и судебном порядке.

Раздел совместно нажитой квартиры во внесудебном порядке

Если между супругами заключен брачный договор, совместно нажитая квартира делится в соответствии с условиями этого договора (п. 1 ст. 33, п. 1 ст. 42 СК РФ).

Если брачный договор не заключался и между супругами отсутствует спор о разделе квартиры, недвижимость может быть разделена путем заключения соглашения об этом (п. 2 ст. 38 СК РФ).

Соглашение о разделе имущества (соглашение об определении долей) составляется в письменной форме и должно быть нотариально удостоверено (п. 2 ст. 38 СК РФ; Письмо Росреестра от 31.03.2016 N 14-исх/04224-ГЕ/16).

В соглашении о разделе совместно нажитого имущества указывается, в частности, какое имущество переходит в собственность каждого из супругов, кто из супругов несет расходы, связанные с заключением данного соглашения и его регистрацией, размер доли каждого из супругов в праве собственности на нее, а также порядок регистрации изменений размера долей супругов.

Отметим, что после 01.09.2022 собственник жилого помещения не вправе совершать действия, которые влекут возникновение долей в праве собственности на это помещение, если в результате этого площадь жилого помещения, приходящаяся на долю каждого из собственников и определяемая пропорционально размеру доли каждого из них, составит менее 6 кв. м общей

площади жилого помещения на каждого сосособственника (ч. 1.1 ст. 30 ЖК РФ; ч. 1, 3 ст. 4 Закона от 14.07.2022 N 310-ФЗ).

Если квартира приобретена с использованием заемных средств (ипотечного кредита) и на момент раздела имущества кредит полностью не погашен, может потребоваться разделение долговых обязательств перед банком по погашению этого кредита и внесение изменений в соответствующий кредитный договор. При этом супруги не вправе своим соглашением разделить долговые обязательства без согласия банка-кредитора (п. 2 ст. 391, п. 1 ст. 450 ГК РФ; Апелляционное [определение](#) Московского городского суда от 14.05.2015 по делу N 33-16190/2015).

Чтобы получить согласие банка, нужно представить в банк документы, подтверждающие наличие у солидарного должника возможности погашать кредит. К таким документам могут относиться, в частности: справка с места работы, заверенная копия трудовой книжки, [справка](#) о доходах и суммах налога физического лица, выписка со счета и другие документы, подтверждающие наличие постоянного дохода, который позволяет погашать кредит. Перечень необходимых документов следует уточнить в банке.

Соглашение о разделе имущества является основанием для государственной регистрации права общей долевой собственности на квартиру. Кроме того, если квартира находится в залоге, может потребоваться внесение изменений в закладную на квартиру (п. 1 ст. 131 ГК РФ; п. 2 ч. 2 ст. 14 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ; п. п. 1, 2, 8 ст. 13 Закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ).

Супругам необходимо уплатить госпошину, в частности, за государственную регистрацию соответствующих прав (ст. 17 Закона N 218-ФЗ).

Раздел совместно нажитой квартиры в судебном порядке

В случае спора раздел общего имущества супругов, а также определение долей супругов в этом имуществе производятся в судебном порядке (п. 3 ст. 38 СК РФ).

При подаче иска о разделе квартиры, приобретенной за счет кредитных средств и находящейся в залоге у кредитной организации, в том числе для раздела долгового обязательства по возврату кредита, нужно привлечь к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, банк, выдавший кредит и являющийся залогодержателем квартиры (ст. 43 ГПК РФ; Апелляционное [определение](#) Московского городского суда от 06.02.2018 по делу N 33-3977/2018).

При подаче иска о разделе квартиры, приобретенной по военной ипотеке за счет средств целевого жилищного займа, предоставленного участнику накопительно-ипотечной системы военнослужащих, к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлекается также ФГКУ "Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих" (п. п. 1, 2 ст. 3, ч. 1 ст. 14 Закона от 20.08.2004 N 117-ФЗ; п. 1 Постановления Правительства РФ от 22.12.2005 N 800; п. 1 Распоряжения Правительства РФ от 15.04.2011 N 646-р; Апелляционное [определение](#) Московского городского суда от 12.04.2021 по делу N 33-14886/2021).

При подаче иска о разделе квартиры необходимо уплатить госпошину, размер которой зависит от цены иска. Цена иска рассчитывается исходя из стоимости доли в праве собственности на квартиру, на которую претендует истец (пп. 9 п. 1 ст. 91, пп. 6 п. 2 ст. 131, п. 1 ст. 132 ГПК РФ).

При разрешении спора суд вправе отступить от общего правила о равенстве долей супругов в их общем имуществе исходя из интересов несовершеннолетних детей и (или) исходя из заслуживающего внимания интереса одного из супругов, в частности, если другой супруг не получал доходов по неуважительным причинам или совершал недобросовестные действия, которые привели к уменьшению общего имущества супругов, в том числе совершал без необходимого согласия другого супруга на невыгодных условиях такие сделки по отчуждению общего имущества супругов, к которым судом не были применены последствия их недействительности по требованию другого супруга (п. 2 ст. 39 СК РФ).

В то же время наличие общего несовершеннолетнего ребенка не является безусловным основанием для отступления от начала равенства долей при разделе совместно нажитого имущества. При принятии решения о таком отступлении обосновывается, каким образом соблюдаются интересы детей, ради которых происходит отступление от равенства долей (п. 14 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ N 3 (2019), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 27.11.2019).

В случае необходимости суд исследует вопрос о стоимости спорной квартиры. Стоимость имущества определяется на момент рассмотрения спора исходя из ее рыночной стоимости. Стороны вправе представить отчет об оценке стоимости квартиры (ч. 1, 2 ст. 56 ГПК РФ; п. 15 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.1998 N 15; Апелляционное [определение](#) Московского городского суда от 20.02.2020 по делу N 33-924/2020).

Общие долги при разделе общего имущества супругов распределяются между супругами пропорционально присужденным им долям (п. 3 ст. 39 СК РФ).

Если при разделе квартиры не стоит вопрос об изменении долговых обязательств перед банком, согласие банка на раздел квартиры, в том числе если она приобретена за счет средств материнского капитала, не требуется, поскольку права банка как залогодержателя не нарушаются - квартира не выбывает из залога, а залогодержатель по-прежнему может осуществлять

принадлежащее ему залоговое право (п. 11 Обзора, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.06.2016).

После вступления в законную силу решения суда о разделе квартиры необходимо произвести государственную регистрацию произошедших изменений, представив в территориальный орган Росреестра заверенную судом копию решения суда с отметкой о вступлении в силу.

Если квартира находится в залоге, может потребоваться внесение изменений в закладную на квартиру (п. 5 ч. 2 ст. 14 Закона N 218-ФЗ; п. п. 1, 2 ст. 13 Закона N 102-ФЗ).

Также необходимо уплатить госпошлину, в частности, за государственную регистрацию соответствующих прав (ст. 17 Закона N 218-ФЗ).

Выдел доли в натуре

Раздел общего имущества между участниками совместной собственности, а также выдел доли одного из них могут быть осуществлены после предварительного определения доли каждого из супругов в праве на общее имущество (п. 1 ст. 254 ГК РФ).

Если квартира находится в долевой собственности супругов, каждый из них вправе выделить в натуре свою долю из общего имущества, кроме случаев, когда выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу.

Выдел доли в натуре может быть произведен как по соглашению супругов, так и, при недостижении соглашения, в судебном порядке (п. п. 1, 2, 3 ст. 252 ГК РФ).

Необходимо иметь в виду, что в большинстве случаев раздел квартиры в натуре невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, так как отсутствует возможность устройства дополнительного входа в жилое помещение, что, по мнению судов, является основанием для отказа в разделе квартиры в натуре (Апелляционное [определение](#) Московского областного суда от 29.06.2015 по делу N 33-15324/2015).

В таком случае выделяющийся собственник вправе требовать от второго сособственника выплаты стоимости своей доли (п. 3 ст. 252 ГК РФ; п. 36 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума ВАС РФ N 8 от 01.07.1996).

Подборка документов:

1. [Ситуация: Как бывшие супруги могут разделить совместно нажитое имущество после развода? \("Электронный журнал "Азбука права", 2023\).](#)
2. [Решение Вологодского городского суда Вологодской области от 21.06.2011 по делу N 2-3609/2011.](#)
3. [Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 26.04.2022 N 88-9858/2022.](#)
4. [Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 24.12.2020 N 88-18684/2020.](#)

С уважением,
Эксперт Линии консультаций
ООО «Центр Ф1»

Ответ подготовлен на основе материалов СПС Консультант Плюс и носит справочный характер.

Примечание:

- **желтым маркером выделены места, на которые следует обратить внимание**
- **синим цветом выделены рабочие ссылки, позволяющие открыть документ/фрагмент в системе**

Ответственность за дальнейшее использование клиентом подготовленного ответа компания ООО «Центр Ф1» не несет.