

ШАРИЙ Александр Иванович,
студент 4 курса Юридического факультета,
Финансовый университет при Правительстве
Российской Федерации, Россия, г. Москва,
e-mail: ShariyAlex11@gmail.com

Научный руководитель:
БЕЛОУСОВ Андрей Леонидович,
кандидат экономических наук, доцент,
доцент кафедры правового регулирования
экономической деятельности Юридического факультета,
Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации,
e-mail: mail@law-books.ru

ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛЬЕ КАК ОБЪЕКТ СЕМЕЙНЫХ СПОРОВ: ПРОБЛЕМЫ РАЗДЕЛА ДОЛГА И ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ ПРИ РАСТОРЖЕНИИ БРАКА

Аннотация. В статье рассматриваются проблемы правового режима жилого помещения, приобретенного супругами с использованием ипотечного кредита, при расторжении брака и разделе общего имущества. Актуальность темы обусловлена тем, что ипотечное обязательство обычно сохраняется значительно дольше брака, а спор о квартире одновременно затрагивает интересы бывших супругов, банка-залогодержателя и, в ряде случаев, несовершеннолетних детей. Автор анализирует соотношение семейно-правовых норм о совместной собственности супругов и гражданско-правовых правил о залоге, переводе долга и сохранении ипотеки при переходе права собственности. Обосновывается вывод о том, что судебный раздел ипотечного жилья не должен отождествляться с изменением кредитного договора: между супругами может быть распределено экономическое бремя платежей, однако обязательство перед банком сохраняет первоначальную конструкцию до получения согласия кредитора. Отдельное внимание уделяется ситуациям приобретения жилья до брака, погашения кредита за счет общих средств, использования средств материнского капитала, а также обращению взыскания на единственное ипотечное жилье. Предлагается рассматривать такие споры поэтапно: сначала определять правовой режим жилья и источники его приобретения, затем распределять внутренние обязательства супругов и только после этого оценивать последствия залога и возможного взыскания.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное жилье, раздел имущества супругов, общий долг супругов, залог, обращение взыскания, расторжение брака, материнский капитал, права детей, банк-залогодержатель.

SHARIY Aleksandr Ivanovich,
4th-year student of the Faculty of Law,
Financial University under the Government
of the Russian Federation, Russia, Moscow

Scientific supervisor:
BELOUSOV Andrey Leonidovich,
Candidate of Economic Sciences, Associate Professor,
Associate Professor of the Department of Legal Regulation
of Economic Activity, Faculty of Law, Financial University
under the Government of the Russian Federation

MORTGAGED HOUSING AS AN OBJECT OF FAMILY DISPUTES: PROBLEMS OF DEBT DIVISION AND FORECLOSURE UPON DIVORCE

Annotation. *The article examines the legal issues arising when residential property acquired by spouses with the use of a mortgage loan becomes the subject of a family dispute upon divorce. The relevance of the topic is determined by the long-term nature of mortgage obligations and by the fact that a dispute over such property simultaneously affects the interests of former spouses, the mortgage creditor and, in some cases, minor children. The article analyzes the correlation between family-law rules on joint marital property and civil-law rules on pledge, transfer of debt and preservation of mortgage upon transfer of ownership. The author argues that judicial division of mortgaged housing should not be equated with an amendment of the loan agreement: the court may distribute the economic burden of payments between the spouses, but the obligation towards the bank remains unchanged until the creditor agrees otherwise. Special attention is paid to housing acquired before marriage, repayment of a loan from common family funds, the use of maternity capital, and foreclosure on the only mortgaged dwelling. The author proposes a step-by-step approach to resolving such disputes: first, determine the property regime and sources of acquisition; then allocate internal obligations between spouses; and finally assess the consequences of pledge and possible foreclosure.*

Key words: *mortgage, mortgaged housing, division of marital property, common debt of spouses, pledge, foreclosure, divorce, maternity capital, rights of children, mortgage creditor.*

Введение

Ипотечное кредитование стало одним из основных способов приобретения жилья для российских семей. В отличие от обычной купли-продажи недвижимости, ипотечная сделка создаёт длительное и многослойное правоотношение: супруги получают право собственности на жилое помещение, банк приобретает статус кредитора и залогодержателя, а само жилье становится обеспечением исполнения денежного обязательства. Пока брак сохраняется, указанная конструкция обычно воспринимается участниками как единый семейный проект. Однако при расторжении брака возникает вопрос о том, можно ли разделить не только квартиру, но и связанный с ней долг.

Сложность рассматриваемой категории споров состоит в том, что семейное право регулирует внутренние имущественные отношения супругов, а ипотека подчиняется правилам гражданского законодательства о залоге и обязательствах. Поэтому решение суда о разделе общего имущества не всегда совпадает с интересами банка и не всегда способно изменить кредитный договор. В научной литературе справедливо отмечается, что ипотечная квартира отличается от иного общего имущества тем, что её правовой режим зависит не только от момента приобретения и источника оплаты, но и от сохранения залога в пользу третьего лица [2; 6; 7].

Актуальность темы усиливается социальной значимостью жилья. Для бывших супругов спор о квартире часто означает не только распределение актива, но и определение дальнейшего места проживания, порядка несения платежей, возможности сохранить жилье для детей. Для банка же ключевое значение имеет не семейный конфликт, а сохранение обеспечения и надлежащее исполнение кредитного обязательства. Именно столкновение этих интересов формирует основную проблему раздела ипотечного жилья при разводе.

Цель, задачи и методы исследования

Цель статьи заключается в выявлении основных правовых проблем, возникающих при разделе ипотечного жилья и ипотечного долга супругов при расторжении брака, а также в определении пределов обращения взыскания на такое жилье.

Для достижения указанной цели решаются следующие задачи: определить правовую природу ипотечного жилья как объекта семейного спора; раскрыть критерии отнесения ипотечной квартиры к общему или личному имуществу супругов; проанализировать порядок распределения ипотечного долга между бывшими супругами; показать значение согласия банка при изменении обязательства; рассмотреть особенности защиты прав детей и последствия использования средств материнского капитала; определить пределы обращения взыскания на заложенное жилое помещение.

Методологическую основу исследования составляют формально-юридический, системный и сравнительно-правовой методы. Формально-юридический метод использован при анализе положений Семейного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и законодательства об ипотеке. Системный метод позволяет рассмотреть ипотечное жилье одновременно как объект права собственности, предмет залога и элемент семейного имущественного баланса. Сравнительно-правовой подход применяется при сопоставлении внутренних отношений супругов и внешнего обязательственного отношения с банком.

Правовой режим ипотечного жилья как общего имущества супругов

Исходной точкой анализа является общее правило семейного законодательства: имуще-

ство, нажитое супругами во время брака, относится к их совместной собственности, если брачным договором не установлен иной режим. Данное правило распространяется и на жилое помещение, приобретённое за счёт кредитных средств, поскольку источник финансирования в виде банковского кредита сам по себе не исключает вещь из состава общего имущества. Как отмечается в учебной литературе, законный режим имущества супругов строится на презумпции общности приобретённого в браке имущества, а отступление от этой презумпции требует специальных оснований [1; 4].

При этом ипотечное жилье не является обычным объектом совместной собственности. Во-первых, на момент раздела кредит чаще всего не погашен, а значит, экономическая ценность квартиры должна оцениваться с учётом остатка долга. Во-вторых, квартира обременена залогом, который сохраняется независимо от внутрисемейного конфликта. В-третьих, банк как залогодержатель не является участником семейных отношений, но его права непосредственно затрагиваются результатом раздела. Поэтому суд не может рассматривать ипотечную квартиру только как актив, игнорируя связанный с ней пассив.

Если квартира приобретена в период брака и платежи по кредиту производились из общих доходов супругов, она, как правило, подлежит разделу как совместно нажитое имущество. Однако возможны исключения. Например, если первоначальный взнос внесён за счёт личных средств одного супруга, полученных до брака, по наследству или в дар, данный вклад может учитываться при определении долей либо при взыскании компенсации. В таких делах значение имеет не только дата заключения договора купли-продажи, но и происхождение средств, направленных на приобретение и последующее погашение кредита.

Иная ситуация складывается, если ипотечное жилье приобретено одним из супругов до регистрации брака. Сам факт последующего погашения кредита в браке не превращает квартиру автоматически в совместную собственность. Однако платежи, произведённые из общих средств супругов, могут породить право второго супруга на компенсацию соответствующей части вложений. Следовательно, предмет спора в подобных случаях должен формулироваться точнее: не всегда речь идет о разделе права собственности на квартиру; иногда спор касается возврата части общих семейных средств, направленных на погашение личного обязательства одного супруга.

Раздел ипотечного долга: внутренние и внешние обязательства

Наиболее проблемным элементом является раздел ипотечного долга. В семейном праве действует правило, согласно которому общие долги супругов при разделе общего имущества распределяются пропорционально присуждённым долям. В доктрине обращается внимание, что обязательственные права и обязанности супругов не всегда прямо названы в составе общего имущества, однако фактически они влияют на реальный имущественный баланс семьи [8]. Это особенно очевидно применительно к ипотеке: квартира имеет ценность лишь с учётом того, какая часть кредита уже погашена и какая сумма ещё подлежит выплате.

Вместе с тем распределение долга между супругами не означает автоматического изменения обязательства перед банком. В отношениях супругов суд может определить, что каждый из них должен нести расходы по погашению кредита в определённой доле. Но в отношениях с банком состав заёмщиков, созаемщиков и поручителей сохраняется таким, каким он установлен кредитным договором. Перевод долга или освобождение одного из супругов от обязанности перед кредитором возможны только при соблюдении правил гражданского законодательства и, как правило, с согласия банка.

Эта разница между внутренним и внешним уровнем обязательства имеет принципиальное значение. Если после развода один супруг фактически оплачивает кредит полностью, он может требовать от другого компенсации соответствующей части произведённых платежей, если долг признан общим. Однако такое требование обращено к бывшему супругу, а не к банку. Банк вправе требовать исполнения кредитного договора в том объёме и от тех лиц, которые указаны в договоре. Поэтому судебный раздел долга не должен подменять собой изменение кредитного договора.

На практике именно смешение двух уровней ответственности приводит к ошибочным ожиданиям сторон. Бывшие супруги нередко полагают, что после решения суда каждый отвечает перед банком только за половину кредита. Однако для банка подобное решение не всегда имеет преобразующее значение. В литературе по ипотечным спорам указывается, что без согласия кредитора раздел долга может нарушить его интересы, поскольку меняет оценку платёжеспособности должников и характер ответственности [6; 7]. Поэтому более корректным является подход, при котором суд распределяет между супру-

гами экономическое бремя, но не вмешивается в структуру обязательства перед кредитором сверх пределов закона.

Варианты разрешения спора о заложенной квартире

В зависимости от фактических обстоятельств можно выделить несколько правовых моделей разрешения спора об ипотечном жилье. Первая модель состоит в сохранении за каждым супругом доли в праве собственности и пропорциональном распределении между ними расходов по кредиту. Этот вариант наиболее близок к общему принципу равенства долей, но он сохраняет зависимость бывших супругов друг от друга и от банка до полного погашения кредита.

Вторая модель предполагает передачу квартиры одному супругу с выплатой компенсации другому. Она применима, когда один из супругов фактически проживает в квартире, несёт платежи и способен обслуживать кредит. Однако реализация такой модели требует согласования с банком, если необходимо вывести другого супруга из состава заёмщиков или изменить условия кредитного договора. Без согласия банка суд не должен возлагать на кредитора обязанность принять вместо прежней модели новую.

Третья модель состоит в продаже ипотечного жилья с согласия банка, погашении остатка задолженности и разделе оставшихся денежных средств. Данный способ экономически рационален, когда бывшие супруги не могут совместно обслуживать кредит или ни один из них не способен принять обязательство на себя. Его недостаток заключается в том, что продажа заложенного имущества требует участия банка, а рыночные условия не всегда позволяют реализовать квартиру без потерь.

Четвёртая модель связана с брачным договором или соглашением о разделе имущества. Предварительное договорное регулирование позволяет супругам заранее определить, кому принадлежит жилье, кто несёт платежи и как выплачивается компенсация. Однако и здесь действует общий предел: соглашение супругов не должно ухудшать положение кредитора и не может само по себе заменить согласие банка на изменение должника. Поэтому договорные инструменты наиболее эффективны тогда, когда они согласованы до возникновения конфликта и учитывают условия ипотечного договора.

Ипотека, дети и материнский капитал

Особую сложность имеют споры, в которых при приобретении или погашении ипотечного жилья использовались средства материнского капитала. Такие средства имеют целевое назначение и не могут рассматриваться как обычный

общий доход супругов. Их использование на улучшение жилищных условий связано с обязанностью оформить жилое помещение в общую собственность родителей и детей. Поэтому при разделе квартиры суд должен учитывать не только интересы супругов, но и самостоятельные имущественные права несовершеннолетних.

Если доли детей уже выделены, они не входят в состав имущества, подлежащего разделу между супругами. Если же доли не были выделены до развода, суду необходимо учитывать обязанность их последующего определения. В научных работах по вопросам материнского капитала подчёркивается, что спор о таком жилье не может быть разрешён исключительно через равенство долей супругов, поскольку часть имущественного результата принадлежит детям в силу специального назначения государственной поддержки [3].

Использование средств материнского капитала не отменяет ипотеку и не прекращает залог. Однако оно меняет структуру участников имущественного отношения. Появление детских долей усложняет продажу квартиры, последующее обращение взыскания и заключение соглашений между бывшими супругами. В таких случаях любое распоряжение жильём должно оцениваться с учётом требований законодательства о защите прав несовершеннолетних и позиции органов опеки и попечительства.

Наличие детей также может учитываться при определении долей супругов. Семейное законодательство допускает отступление от начала равенства долей в интересах несовершеннолетних детей или заслуживающего внимания интереса одного из супругов. Однако такое отступление не должно пониматься как способ устранить залог или ограничить права банка. Суд вправе изменить внутренний имущественный баланс супругов, но не вправе лишить залогодержателя обеспечения, если обязательство не исполнено.

Обращение взыскания на ипотечное жилье после расторжения брака

Обращение взыскания на ипотечное жилье является крайней стадией конфликта, когда кредитное обязательство не исполняется надлежащим образом. По общему правилу залогодержатель вправе получить удовлетворение из стоимости предмета залога. В семейном споре это означает, что развод, раздел имущества и даже проживание в квартире одного из бывших супругов с детьми не прекращают ипотеку. Залог следует за вещью и сохраняется при изменении состава собственников.

Особое значение имеет вопрос о единственном жилье. Гражданское процессуальное законодательство устанавливает исполнительский

иммунитет для единственного пригодного для проживания жилого помещения, однако этот иммунитет не является абсолютным применительно к жилью, являющемуся предметом ипотеки. В литературе по правовому регулированию ипотеки справедливо отмечается, что обращение взыскания на заложенное жилое помещение основано на заранее принятом собственником риске использования жилья в качестве обеспечения [5].

Вместе с тем допустимость обращения взыскания не означает отсутствия социальных гарантий. Суд должен проверять размер задолженности, соразмерность требований, способ реализации имущества и соблюдение процедурных требований. Если спор затрагивает права детей, значение приобретают обстоятельства фактического проживания, наличие иного жилья, возможность сохранения баланса интересов должника и кредитора. Однако эти обстоятельства обычно влияют на процедуру и последствия взыскания, а не на само существование залога.

После реализации ипотечного жилья прекращается не только право собственности бывших супругов, но и фактическая возможность использования этого объекта как семейного жилья. Поэтому в бракоразводных спорах особенно важно не доводить ситуацию до просрочки и взыскания. Чем раньше супруги определяют, кто и в каком объёме несёт платежи, тем выше вероятность сохранения квартиры либо её добровольной реализации на более выгодных условиях. Иначе семейный спор переходит в плоскость принудительного исполнения, где приоритет получает защита прав кредитора.

Результаты и обсуждение

Проведённый анализ позволяет выделить несколько результатов. Во-первых, ипотечное жилье при разводе следует рассматривать как комплексный объект, объединяющий вещное право, обязательство и залог. Ошибка возникает тогда, когда суд или стороны анализируют только право собственности, не учитывая обеспечительное право банка.

Во-вторых, раздел ипотечной квартиры и раздел ипотечного долга имеют различную правовую природу. Раздел квартиры направлен на определение долей или передачу объекта одному супругу. Раздел долга направлен на распределение внутреннего экономического бремени между супругами. Но изменение состава должников перед банком требует отдельного гражданско-правового основания.

В-третьих, интересы детей и использование средств материнского капитала усиливают публично-правовой элемент спора. В такой ситу-

ации квартира перестаёт быть только объектом имущественного конфликта супругов. Суд должен учитывать самостоятельные права детей, а также то, что доли, связанные с материнским капиталом, не могут произвольно перераспределяться между родителями.

В-четвёртых, обращение взыскания на ипотечное жилье показывает пределы семейно-правовой защиты. Семейное законодательство может перераспределить имущество и долги между бывшими супругами, но не отменяет последствий нарушения кредитного договора. Поэтому эффективная защита участников спора должна строиться не на отрицании прав банка, а на своевременном согласовании устойчивой модели исполнения обязательства.

Заключение

Ипотечное жилье при расторжении брака является одним из наиболее сложных объектов семейных споров. Его специфика состоит в том, что квартира одновременно выступает семейным жильём, объектом права собственности, предметом залога и экономическим результатом исполнения долгосрочного кредитного обязательства. Поэтому применение только общих правил о равенстве долей супругов не обеспечивает полного и справедливого разрешения спора.

Основной вывод заключается в необходимости разграничивать внутренние отношения бывших супругов и внешнее отношение с банком. Во внутренних отношениях суд может определить доли, взыскать компенсацию, распределить расходы по ипотеке и учесть интересы детей. Во внешнем отношении кредитор сохраняет права, вытекающие из кредитного договора и ипотеки, пока они не изменены по правилам гражданского законодательства. Такое разграничение позволяет избежать ошибочного представления о том, что развод автоматически делит долг перед банком.

Наиболее обоснованным представляется поэтапный подход к разрешению спора. На первом этапе устанавливается правовой режим жилья и источники его приобретения. На втором этапе определяется, является ли долг общим и в каком объёме каждый супруг должен участвовать в его погашении. На третьем этапе оцениваются права банка как залогодержателя и возможность изменения кредитного обязательства. На четвёртом этапе учитываются права детей, в том числе при использовании средств материнского капитала. Только такая последовательность позволяет обеспечить баланс интересов супругов, несовершеннолетних и кредитора.

Практическое значение данной темы состоит в том, что ипотечный спор лучше преду-

преждать заранее: путём брачного договора, соглашения о разделе имущества, согласования условий с банком и добросовестного распределения платёжной нагрузки. Если же конфликт уже возник, суд должен исходить из того, что ипотека не исчезает вследствие развода, а залог продолжает обеспечивать обязательство до его надлежащего прекращения.

Список литературы:

- [1] Антокольская М.В. Семейное право: учебник. М.: Норма: ИНФРА-М, 2020. 432 с.
- [2] Белоусов А.Л. Тенденции развития правового регулирования системы ипотечного жилищного кредитования // Правовые вопросы недвижимости. 2013. № 2. С. 7–9.
- [3] Исаева К.А. Разделение материнского капитала в делах о разделе совместно нажитого имущества супругов // Молодой ученый. 2017. № 14 (148). С. 517–519.
- [4] Кузнецова И.М. Комментарий к Семейному кодексу Российской Федерации. М.: Проспект, 2020. 360 с.
- [5] Пестова К.А. Правовая природа обращения взыскания на единственное пригодное для постоянного проживания заложенное жилое помещение // Право и управление. 2022. № 11. С. 40–45.
- [6] Рогожкина К.А. Ипотечное имущество: раздел при расторжении брака // Молодой ученый. 2017. № 11 (145). С. 366–368.
- [7] Солоненкова Т.А. Проблемы раздела имущества супругов, обремененного ипотекой // Молодой ученый. 2022. № 40 (435). С. 139–141.

[8] Чефранова Е.А. Обязательственные права и обязанности в составе общего имущества супругов // Юридический мир. 2007. № 4. С. 34–35.

[9] Чеснокова Ю.Н. Особенности прекращения брака при наличии ипотеки // Молодой ученый. 2024. № 25 (524). С. 270–272.

References:

- [1] Antokolskaya M.V. Family law: textbook. M.: Norm: INFRA-M, 2020. 432 p.
- [2] Belousov A.L. Trends in the development of legal regulation of the housing mortgage lending system//Legal issues of real estate. 2013. № 2. S. 7-9.
- [3] Isaeva K.A. Division of maternity capital in cases of division of jointly acquired property of spouses//Young scientist. 2017. № 14 (148). S. 517-519.
- [4] I.M. Kuznetsova. Commentary to the Family Code of the Russian Federation. M.: Prospect, 2020. 360 s.
- [5] Pestova K.A. Legal nature of foreclosure on the only residential premises suitable for permanent residence//Law and management. 2022. № 11. S. 40-45.
- [6] Rogozhkina K.A. Mortgage property: section upon divorce//Young scientist. 2017. № 11 (145). S. 366-368.
- [7] Solonenkova T.A. Problems of division of property of spouses burdened with a mortgage//Young scientist. 2022. № 40 (435). S. 139-141.
- [8] E.A. Čefranova. Binding Rights and Obligations as Part of Common Property of Spouses//Legal World. 2007. № 4. S. 34-35.
- [9] Chesnokova Yu.N. Features of termination of marriage in the presence of a mortgage//Young scientist. 2024. № 25 (524). S. 270-272.



JURCOMPANI

www.law-books.ru

Юридическое издательство «ЮРКОМПАНИ»
издает научные журналы:

- Научно-правовой журнал «Образование и право», рекомендованный ВАК Министерства науки и высшего образования России (специальности 12.00.01, 12.00.02), выходит 1 раз в месяц.
- Научно-правовой журнал «Право и жизнь», рецензируемый (РИНЦ, E-Library), выходит 1 раз в 3 месяца.