



УДК 347.626

Драчева Анна Дмитриевна  
Ярославский государственный университет им. П.Г. Демидова  
Юридический факультет  
Россия, Ярославль  
[anya.dra4eva@mail.ru](mailto:anya.dra4eva@mail.ru)  
Dracheva Anna  
P.G. Demidov Yaroslavl State University  
Russia, Yaroslavl

## ОСОБЕННОСТИ РАЗДЕЛА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СУПРУГОВ, ОБРЕМЕНЕННОГО ИПОТЕКОЙ

**Аннотация:** в статье приводится анализ проблемных вопросов, возникающих в правоприменительной практике при разделе недвижимого имущества супругов, обремененного ипотекой, исследуются ситуации, в которых необходимым условием для их правильного разрешения является определение происхождения денежных средств супругов и влияние этого факта на механизм раздела совместно нажитого имущества.

**Ключевые слова:** ипотека, недвижимое имущество, супруги, судебная практика, имущественные отношения.

## FEATURES OF THE DIVISION OF THE COMMON PROPERTY OF SPOUSES BURDENED WITH A MORTGAGE

**Annotation:** the article provides an analysis of problematic issues arising in law enforcement practice in the division of real estate of spouses burdened with a mortgage, examines situations in which the necessary condition for their correct resolution is to determine the origin of the spouses' funds and the impact of this fact on the mechanism of the division of jointly acquired property.

**Key words:** mortgage, real estate, spouses, judicial practice, property relations.



В настоящее время ипотечное кредитование пользуется большим спросом среди граждан, желающих приобрести собственное недвижимое имущество в условиях стремительно растущих цен на рынке недвижимости. Однако вступая в обязательственные правоотношения, в частности, супруги понимают, что обременяют себя долгосрочными (15-25 лет) выплатами по ипотеке. В случае их развода остается открытым вопрос о судьбе приобретенного имущества и невыплаченных долгов без грамотного подхода к решению проблемы раздела совместно нажитого имущества. Ввиду увеличения числа бракоразводных процессов, наличия заинтересованности обеих сторон в распределении спорного объекта недвижимости, данная проблема приобретает особую актуальность.

Обременение в виде ипотеки осложняет процедуру раздела имущества супругов, поскольку по своей правовой природе ипотека представляет собой сложное вещно-обязательственное правоотношение, которое, с одной стороны, содержит ограничение в виде права распоряжения переданным в залог недвижимого имущества, с другой, предполагает надлежащее исполнение обязанностей перед кредитором [2, с. 63].

Одной из главных проблем, с которым сталкивается правоприменитель при толковании ст. 37 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке) [17], главы 23 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) [1], - является необходимость получения согласия банка на производимый супругами раздел совместно нажитого имущества и возможность раздела имущества без него [16, с. 35].

Проанализировав судебную практику по данному вопросу, следует отметить отсутствие единообразия при рассмотрении судами споров о разделе ипотечной недвижимости.

Некоторые суды, руководствуясь названными положениями законов, не допускают раздела такого имущества супругами без согласия залогодержателя. В качестве аргумента приводится то обстоятельство, что при определении



супругами идеальных долей залог на имущество не сохраняется в первоначальном виде. Например, районный суд, отказывая в удовлетворении иска, пришел к выводу о том, что фактически исковые требования о признании долга личным направлены на изменение условий кредитного договора, при этом личные отношения между созаемщиками не являются основанием для внесения изменений в условия заключенного между сторонами кредитного договора, прекращения обязательств и исключения из числа созаемщиков ввиду отсутствия согласия банка [14].

Изложенные выводы судов соответствуют «прокредиторской» позиции, которая учитывает прежде всего положение банка, который заинтересован в стабильных выплатах со стороны заемщика. При заключении кредитного договора проверяется платёжеспособность только одного супруга (заемщика), в то время как в отношении второго супруга она не осуществляется.

На наш взгляд, требования о разделе долгового обязательства между созаемщиками по кредитному договору без согласия кредитора, решают внутренние имущественные отношения супругов, которые не могут влечь изменений в обязательстве для третьих лиц – банка, а также влиять на фактическое исполнение одним или обоими солидарными должниками своих обязательств по договору. Об этом свидетельствует и многочисленная судебная практика.

Отсутствие согласия банка на раздел спорного имущества, по мнению вышестоящих судов, не является препятствием для разрешения спора, по существу. Поскольку договор о залоге был заключен в обеспечение обязательства по возврату кредита, и исходя из толкования норм действующего законодательства, права залогодержателя в отношении недвижимого имущества не прекращаются в случае изменения в субъектном составе собственников заложенного объекта недвижимости позиция банка при решении данного вопроса учету не подлежит. В этой связи супруга вследствие признания за ней 1/2 доли в праве собственности на квартиру, обремененную залогом, встает на



место залогодателя в отношении имущества, присужденного ей по решению суда, и несет все обязанности последнего по договору об ипотеке [4].

Действительно, на наш взгляд, осуществление «внутрисемейного» раздела недвижимого имущества, обремененного ипотекой, без согласия кредитора, в целом, не приведет к нарушению баланса интересов залогодержателя и залогодателя, так как сам предмет залога сохраняется, имущественные права залогодержателя не затрагиваются, а применение конструкции «солидарной ответственности» супругов позволит в полной мере обеспечить требования кредиторов.

Другой проблемой, возникающей при решении вопроса о разделе ипотечного имущества, является определение происхождения средств, израсходованных на взносы по договору ипотеки и влияние этого факта на способ раздела и размер долей в праве собственности на объект недвижимого имущества при его разделе. Рассмотрим данный вопрос на следующих ситуациях.

Первая ситуация. Если недвижимое имущество приобретено одним из супругов по договору ипотеки до брака, но основная часть платежей по ипотечному кредиту производилась в период брака. То обстоятельство, что право собственности на недвижимое имущество возникло у супруга до заключения брака исключает возможность раздела недвижимого имущества между супругами, равно как и факт гашения вторым супругом в период брака ипотечного кредита не является основанием для признания спорной недвижимости общесупружеским имуществом в силу закона [5].

Вместе с тем, правоприменительная практика разрешения подобных споров подтверждает возможность выплаты компенсации второму супругу, в силу презумпции общности имущества по п. 1 ст. 34 Семейного кодекса Российской Федерации (далее - СК РФ) [15], - половины денежных средств, израсходованных в счет оплаты ипотечного долга или в качестве неосновательного обогащения, а также проценты за пользование чужими



денежными средствами со дня прекращения брачных отношений (ст.ст. 1102, 1107 ГК РФ) [6].

Вторая ситуация. Если ипотека была оформлена после заключения брака, а в качестве средств для частичного погашения кредита или первоначального взноса по договору ипотеки выступают личные средства одного из супругов. Например, супруги, находясь в зарегистрированном браке, в 2022 году приобрели квартиру общей стоимостью 7 616 000 рублей. При этом 2 016 000 рублей были оплачены из совместных накоплений, 5 600 000 рублей – с помощью кредитных средств. В 2023 году второй супруг внес в банк в счет досрочного погашения кредита личные денежные средства в размере 3 875 000 рублей. Следовательно, денежная сумма в размере 3 875 000 рублей - это 51% от стоимости квартиры супругов, данная доля квартиры (51/100) является единоличной собственностью супруга. Поэтому доля потраченных на покупку квартир средств семейного бюджета составляет 3 741 000 рублей, из которой каждому из супругов принадлежит по 1 870 500 рублей, где 49/100 доли в праве собственности - совместно нажитое имущество, подлежащее разделу между супругами [7].

При этом важным аспектом при разрешении подобных споров является правильное определение долей супругов в праве собственности на объект недвижимого имущества с учетом произведенных расходов, а не наоборот, на что обращают внимание суды вышестоящих инстанций при проверке судебных актов [8].

Третья ситуация. Если спорный объект недвижимости приобретался за счет средств материнского капитала и с привлечением кредитных средств. Ответ на вопрос о правовом режиме этого имущества законодатель не дает, однако о возможности раздела недвижимого имущества и определения долей детей в праве собственности на это имущество, приобретенного за счет средств материнского капитала, давал разъяснения Верховный Суд РФ [3]. Данная позиция нашла свое отражение и поддержку и на практике [9].



Вместе с тем, положения законодательства о материнском капитале ориентируют правоприменителей на то, что по своей правовой природе средства материнского капитала не относятся к числу совместно нажитого имущества, в связи с чем данная выплата не может быть разделена между супругами без учета интереса детей, поскольку они являются полноправными участниками долевой собственности на такой объект недвижимости. Кроме того, при определении долей супругов в общем имуществе «устанавливается часть долга (размер доли), которую должник по кредитному обязательству вправе требовать при исполнении обязательства полностью или частично с другого участника совместной собственности» [10].

Позиция Верховного Суда РФ в настоящее время справедливо сводится к тому, что в случае привлечения средств материнского капитала на приобретение жилья при разделе недвижимого имущества супругов, обремененного ипотекой, права банка не затрагиваются и нарушаться не могут. В этой связи определение долей бывших супругов и их детей в праве собственности на объект недвижимости не влияет на установленные договором ипотеки правоотношения, поскольку заложенное имущество находится в общей собственности указанных лиц, а положения Федерального закона «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» (далее - Закон о материнском капитале) [19], - позволяют учесть наличие прав иных членов семьи на такое недвижимое имущество [12].

Четвертая ситуация. Если объект недвижимости приобретался супругами, один из которых является военнослужащим и участником накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих. Нормативные предписания Федерального закона «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» (далее - Закон о накопительно-ипотечной системе) [18], предусматривающие возможность реализации военнослужащими права на приобретение жилых помещений путем участия в накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих,



предполагают предоставление таким гражданам целевого жилищного займа, учитывая, что такой займ предоставляется на период военной службы.

В связи с этим выработалось несколько подходов правового режима имущества, приобретенного участником накопительно-ипотечной системы в период брака [11, с. 42].

Первый подход основан на буквальном толковании судами нормы, изложенной в п. 2 ст. 34 СК РФ, в соответствии с которым в силу своего целевого назначения выплаты участнику накопительно-ипотечной системы не являются совместно нажитым имуществом.

Сущность второго подхода составляет признание сделки по приобретению жилого помещения безвозмездной для участника накопительно-ипотечной системы в порядке п. 1 ст. 36 СК РФ, ввиду того, что единственным источником оплаты спорного жилья являются денежные средства, перечисляемые из федерального бюджета по целевому жилищному займу.

В свою очередь, Верховный Суд РФ в своих актах справедливо сформулировал правовую позицию, которая сводится к тому, что объект недвижимости приобретается по возмездной сделке, что исключает возможность признания данного имущества личным по правилам ст. 36 СК РФ. Соответственно, приобретенное в период брака жилое помещение за счет участия одного из супругов в накопительно-ипотечной системе является совместной собственностью супругов и подлежит разделу с учетом требований ст.ст. 38, 39 СК РФ [13].

Таким образом, приведенные ситуации показывают определенные трудности, с которыми сталкиваются юристы при определении происхождения денежных средств, привлеченных к погашению долговых обязательств и их учета при разрешении споров. При этом возникающие пробелы в правовом регулировании по данному вопросу восполняют разъяснения и судебные акты Верховного Суда РФ, способствующие единообразному применению и толкованию законодательства в данной области.



### Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. Лепехин И.А. Теоретический анализ понятия «ипотека» как правового института // Вестник ЮУрГУ. 2009. № 28. С. 62-64.
3. Обзор судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22 июня 2016 г.) // «Бюллетень Верховного Суда РФ», № 12, декабрь, 2016.
4. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции по делу № 88-39/2019 от 12 ноября 2019 г. // Архив Второго кассационного суда общей юрисдикции за 2019 г.
5. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции по делу № 88-3804/2022 от 17 февраля 2022 г. // СПС «Консультант Плюс».
6. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции по делу № 88-17732/2021 от 29 июля 2021 г. // СПС «Консультант Плюс».
7. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции по делу № 88-20897/2023 от 08 марта 2023 г. // Архив Второго кассационного суда общей юрисдикции за 2023 г.
8. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции по делу № 88-5821/2022 от 15 марта 2022 г. // Архив Второго кассационного суда общей юрисдикции за 2022 г.
9. Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции по делу № 88-6985/2021 от 15 марта 2021 г. // СПС «Консультант Плюс».
10. Определение Санкт-Петербургского городского суда по делу № 33-9360/2021 от 20 апреля 2021 г. // СПС «Консультант Плюс».
11. Свиных Е.А., Свиных О.А. Правовой режим имущества, приобретенного в период брака участником накопительно-ипотечной системы



жилищного обеспечения военнослужащих // Право в Вооруженных Силах - Военно-правовое обозрение. 2017. № 12. С. 41-46.

12. Определение Верховного Суда Российской Федерации по делу № 18-КГ22-144-К4 от 21 февраля 2023 г. // СПС «Консультант Плюс».

13. Определение Верховного Суда РФ по делу № 58-КГ16-25 от 24 января 2017 г. // СПС «Консультант Плюс».

14. Решение Кировского районного суда г. Ярославля по делу № 2-2947/2021 от 30 сентября 2021 г. // Архив Кировского районного суда г. Ярославля за 2021 г.

15. Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1996. № 1. Ст. 16.

16. Угрюмов А. Прошла любовь... Настало время делить долги // Жилищное право. 2013. № 7. С. 33-44.

17. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.

18. Федеральный закон «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2004. № 34. Ст. 3532.

19. Федеральный закон «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2007. № 1 (1 ч.), Ст. 19.