**Кому достанется ипотечная квартира при разводе**



Выплата ипотечного кредита зачастую длится дольше, чем счастливая семейная жизнь.

Как поделить ипотечную квартиру при разводе, рассказывает эксперт дирекции финансовой грамотности НИФИ Минфина России Ольга Дайнеко.

СТАНДАРТНАЯ СИТУАЦИЯ

Добровольная продажа такой квартиры. Для этого сначала нужно найти покупателя на жилье, а затем уже с покупателем подать в банк заявление на получение согласия о добровольной реализации имущества. Получив согласие банка, можно выйти на сделку. Если после погашения ипотеки остаются какие-то средства - они делятся между супругами поровну.

Негативные стороны:

- если ипотечной квартирой хозяева владели менее минимального для исчисления подоходного налога срока (менее 3 лет для единственного жилья), то после продажи нужно будет заплатить налог. Этого не произойдет, если продать жилье за ту же сумму, за которую приобрели.

- потребуются дополнительные расходы на услуги риэлтора для поиска покупателя и оформления сделки.

- покупатели залоговой квартиры часто просят скидки "за неудобства".

ДВОЕ ЗА ОДНОГО

Если квартира оформлена на одного из супругов, он захочет оставить ее себе и самостоятельно после развода платить кредит. Однако даже в этом случае возвращать кредит придется обоим. Если брачного договора не было – доли при разделе ипотечного жилья у бывших супругов будут равными.

Даже если супруги после развода не делили совместно нажитое имущество, но спустя некоторое время один из бывших супругов захочет это жилье продать, то непременно понадобится согласие на продажу от второго супруга. Избежать этого можно, заключив нотариально заверенное соглашение о разделе имущества.

ЕСЛИ НЕ ДОГОВОРИЛИСЬ

Все "взять и поделить" можно в суде. Это потребуется тем, кто не смог договориться. Ситуация. Согласно п. 7 cт. 38 СК РФ иск o разделе имущества (ипотеки и долгов в том числе) можно подать в период брака, одновременно c расторжением брака и после расторжения брака в течение тpex лет. Банк-кредитор будет участником процесса.

Если супруги вкладывали в покупку недвижимости собственные средства, это должно быть зафиксировано в договоре купли-продажи (кто и в каком размере участвует).

ВСЕ ЛУЧШЕЕ ДЕТЯМ

Если для погашения ипотеки использовался материнский капитал. В этом случае дети имеют право на доли в ипотечной квартире, которые определяются после полного погашения ипотеки. При разводе супругов такая квартира в судебном порядке может быть переоформлена в общую долевую собственность ещё до полного погашения ипотеки.

НОВОСЕЛЬЕ ДО ЖЕНИТЬБЫ

Если ипотека была оформлена одним из супругов до брака, поделить ее не получится (ни само жилье, ни долги). Однако бывший супруг вправе в судебном порядке истребовать половину платежей по ипотеке, внесенных за период брака.