

Раздел общей совместной собственности, обремененной залогом

© 2016 Понька Виктор Федорович
доктор юридических наук, профессор
Российский университет дружбы народов
117198, г. Москва, ул. Миклухо-Маклая, д. 6
E-mail: oet2004@ya.ru

Раскрываются положения реформированного Гражданского кодекса Российской Федерации, относящиеся к залогом общего совместного жилого помещения, обремененного залогом. Анализ законодательных положений дополняется примерами из судебной практики рассмотрения споров по заложенному имуществу. Определяются критерии баланса интересов должника и кредитора, а также супругов.

Ключевые слова: супруг, залог, заложенное имущество, ипотека, обязательства должника, права кредитора, обязанности супругов.

В соответствии с положениями Семейного кодекса Российской Федерации (СК РФ) общим имуществом супругов являются приобретенные за счет их общих доходов недвижимые вещи, независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства (п. 2 ст. 34 СК РФ).

Разумеется, недвижимое имущество представляет собой наибольшую из ценностей, которые супруги приобретают в период брака. Однако, учитывая, что приобретение недвижимого имущества – дорогое удовольствие, в последнее время большое количество недвижимости приобретается супругами в кредит.

“Количество ипотечных сделок растет из года в год. Так, например, по данным аналитического центра АИЖК, в январе 2014 г. выдано 47 724 ипотечных кредитов на общую сумму 79,3 млрд. руб., что в 1,4 раза превышает уровень января 2013 г. в количественном и в 1,5 раза – в денежном выражении”¹. В соответствии с п. 2 ст. 38 СК РФ общее имущество супругов может быть разделено между супругами по договору между ними. Для того чтобы намерение супругов о разделе имущества приобрело юридическую значимость, договор о разделе имущества подлежит нотариальному удостоверению.

Закономерным считаем вопрос: если предметом раздела общей совместной собственности, находящейся в залоге, является жилое помещение, необходимо ли для заключения этого соглашения согласие залогодержателя?

Обратимся к закону. В соответствии с п. 1 ст. 37 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ “Об ипотеке (залоге недвижимости)”² (далее – Закон об ипотеке) имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуж-

дено 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.

В соответствии с п. 2 ст. 346 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) залогодатель не вправе отчуждать предмет залога без согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено законом или договором и не вытекает из существа залога. Если иное не предусмотрено законом или договором залога, залогодатель, у которого осталось заложенное имущество, вправе передавать его без согласия залогодержателя во временное владение или пользование другим лицам. Для этого случая залогодатель не освобождается от исполнения обязанностей по договору залога. Если же для передачи залогодателем заложенного имущества во временное владение или пользование другим лицам необходимо согласие залогодержателя, то при нарушении залогодателем указанного условия используются правила, определенные п. 3 ст. 351 ГК РФ³.

В настоящее время действующий ГК РФ использует термин “отчуждение”. Если обратиться к дореформенной формулировке ГК РФ, то увидим, что п. 2 ст. 346 ГК РФ допускал также возможность иного распоряжения предметом залога. Исключение из указанной статьи “иного распоряжения” предметом залога означает, что после 1 июля 2014 г. для распоряжения предметом залога не требуется согласие залогодержателя. То есть, если в заложенной квартире супруги захотят определить долю каждого из них, для этого не потребуются согласие залогодержателя – банка.

Считаем, что данная позиция обоснована п. 2 ст. 253 ГК РФ, которая определяет возможность распоряжения имуществом, находящимся в совместной собственности, по согласию всех участников.

Кроме того, раздел общей совместной собственности может быть осуществлен путем заключения брачного договора. Для такого случая ст. 46 СК РФ определяет гарантии прав кредиторов при заключении, изменении и расторжении брачного договора. В частности, согласно п. 1 ст. 46 СК РФ супруг обязан уведомлять своего кредитора (кредиторов) о заключении, об изменении или о расторжении брачного договора. В случае невыполнения этой обязанности супруг отвечает по своим обязательствам независимо от содержания брачного договора. Исходя из сказанного, полагаем, что, поскольку залогодержатель считается по отношению к супругу-должнику кредитором, для раздела заложенного кредитором жилого помещения по условиям брачного договора необходимо лишь письменное уведомление залогодержателя.

Однако если супруги не могут прийти к единому мнению относительно условий раздела совместного имущества, то такой спор должен быть разрешен судом в соответствии с п. 3 ст. 38 СК РФ. Такие споры обладают определенными особенностями, к числу которых следует отнести:

- осуществляется раздел не только активов супругов (жилого помещения), но и всех их совместных долгов, возникших по кредитным договорам;
- к разрешению подобного спора в обязательном порядке потребуется привлечь залогодержателей, выдавших кредит, который обеспечен заложенным жилым помещением.

Следует, однако, в данном случае отметить, что мы говорим исключительно об общих обязательствах супругов. Как представляется, содержание положений закона весьма сжато определяет критерии отнесения обязательств супругов к общим или личным. Поэтому мы считаем, что решающим фактором в определении долга в качестве общего совместного, приобретенного по кредитному (заемному) обязательству в общих семейных интересах и для удовлетворения соответствующих потребностей: проживания, ведения общего совместного хозяйства, содержания и воспитания общих детей - является факт использования полученных денежных заемных средств для указанных целей.

Исходя из сказанного возможны следующие варианты раздела общей совместной собственности, обремененной залогом:

1) выдел доли супругов не только в активах, но и в долгах, причем эти доли по общему правилу должны быть равными;

2) денежная компенсация одному из супругов за половину стоимости совместного жилого помещения, которое передается полностью другому супругу.

“Разрешая вопрос о разделе жилого помещения, находящегося в залоге, суд должен обеспечить баланс интересов не только супругов (бывших супругов), но и учесть права их кредиторов”⁴. “Так, если кредитный договор заключался с обоими супругами с учетом их платежеспособности, то вероятнее всего, что кредитную организацию устроит первый вариант раздела имущества. Об этом свидетельствует и судебная практика”⁵.

“Однако распределение общих долгов супругов в порядке ст. 39 СК РФ не препятствует дальнейшему исполнению в солидарном порядке обязательств по неисполненному кредитному договору, по которому денежные средства были получены супругами (или одним из них) в период брака на нужды семьи и потрачены в интересах семьи, поскольку распределение долгов между супругами в рамках судебного процесса по разделу имущества не прекращает их обязанности должников по солидарной ответственности перед банком”⁶. В этой связи отказ одного из супругов от исполнения своей части обязательства по кредитному договору означает переход бремени погашения задолженности в полном размере на другого супруга. Однако супруг, исполнивший солидарную обязанность за другого супруга, приобретает право регрессного требования к последнему на соответствующую сумму (п. 2 ст. 325 ГК РФ).

Как мы уже указали ранее, вторым способом раздела общего совместного жилого помещения, обремененного залогом, является передача денежной компенсации, составляющей половину стоимости обремененного залогом имущества, остающегося у другого супруга. Однако такая ситуация возможна, если кредитор дал свое одобрение на изменение состава заемщиков в денежном обязательстве. Подтверждением этому служит следующий пример.

“Ленинский районный суд г. Самары 20 апреля 2009 г. передал в собственность ответчика Г.М. спорную заложенную в банке автомашину, и с согласия банка на ответчика Г.М. возложены все права и обязанности по кредитному договору от 10 декабря 2007 г. и по договору залога автомашины, исключив из данных договоров истицу Г.Е. При взыскании с ответчика Г.М. в пользу истицы Г.Е. общей суммы денежной ком-

пенсации учтено, что из выплаченных супругами в период брака денежных средств в сумме 1 600 000 руб. в качестве возврата кредитных средств с ответчика Г.М. в пользу истицы Г.Е. подлежит взысканию 1/2 их часть (или 800 000 руб.). При этом суд принял во внимание доводы третьего лица - банка, утверждавшего, что в кредитном договоре на 6,6 млн. руб. оба супруга указаны заемщиками, но кредит был предоставлен ответчику Г.М. с учетом его платежеспособности (при обращении лишь истицы кредит не был бы предоставлен); банк согласен на то, чтобы машину передать ответчику Г.М. с тем, чтобы освободить истицу Г.Е. от исполнения кредитного договора и договора залога; третье лицо - поручитель В.И. (сестра ответчика Г.М.) также согласна с таким вариантом раздела общих долгов супругов. В дальнейшем банк и поручитель В.И. не обжаловали решение суда⁷.

Указанный принцип используется не только в отношениях, где фигурирует движимое имущество, но и в отношениях, где наличествует недвижимость.

“На практике нередки случаи, когда после расторжения брака и раздела имущества супруги не желают и не намерены исполнять свои обязанности по договору ипотеки. Продажа жилого помещения и возврат непогашенной части кредита банку являются лучшим решением в данной ситуации. К тому же оставшуюся после расчета с банком сумму денежных средств супруги могут разделить между собой по своему усмотрению. Продажа заложенного жилого помеще-

ния осуществляется с согласия банка и под его контролем”⁸.

¹ URL: http://www.ahml.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/review/report_02.2014.pdf.

² Собрание законодательства РФ. 1998. □ 29. Ст. 3400.

³ См. п. 3 ст. 346 ГК РФ.

⁴ См.: Пашкова В. Раздел ипотечного долга. URL: http://www.kmcon.ru/articles/jurist3/jurist3_6392.html; Стерликов Ф.Ф. Модели хозяйствования // Экономические науки. 2012. □ 3 (88). С. 56.

⁵ См.: Справка Самарского областного суда по результатам обобщения судебной практики по гражданским делам о разделе совместно нажитого имущества супругов (г. Самара, 4-20 февраля 2010 г.). URL: http://oblsud.sam.sudrf.ru/modules.php?name=docum_sud&id=291; Решение Ставропольского райсуда г. Тольятти от 22 июня 2009 г. URL: http://oblsud.sam.sudrf.ru/modules.php?name=docum_sud&id=291; Решение Автозаводского райсуда г. Тольятти от 23 нояб. 2009 г. URL: http://oblsud.sam.sudrf.ru/modules.php?name=docum_sud&id=291.

⁶ Хуснетдинова Л. Ипотечное жилищное кредитование в Российской Федерации // Жилищное право. 2010. □ 7.

⁷ Справка Самарского областного суда по результатам обобщения судебной практики по гражданским делам о разделе совместно нажитого имущества супругов.

⁸ Цит. по: Бронникова М.Н., Савельева Н.М. Особенности раздела между супругами (бывшими супругами) жилого помещения, находящегося в залоге // Законы России: опыт, анализ, практика. 2014. Ноябрь (□ 11).

Поступила в редакцию 05.01.2016 г.