**URL:** [https://alimentypro.ru/brachnyj-dogovor-pri-ipoteke/](https://alimentypro.ru/brachnyj-dogovor/)

**Title**: Брачный договор для ипотеки при покупке квартиры одним из супругов во время брака

**H1:** Брачный договор при ипотеке

Сюда вставить картинку

Любой бракоразводный процесс влечет за собой огромное количество вопросов, большинство из которых создают конфликт между **супругами,** разрешить который довольно сложно. Одним из самых щепетильных является вопрос раздела имущества. Если обратиться к Семейному Кодексу, статья 34 гласит о том, что имущество, нажитое в процессе семейной жизни, обязательно подлежит равнозначному разделу, то есть делится пополам. Но как быть, если у **супругов** имеется ипотечная **квартира** и каждый из них погашал кредит в непропорциональных долях либо вообще не погашал? В этом случае на помощь приходит такой документ, как **брачный договор,** который регулирует правоотношения между мужем и женой. Итак, рассмотрим, какие преимущества дает **брачный договор для ипотеки** и что по этому поводу говорит закон.

Сюда вставить сквозной конверсионный блок

Сюда вставить содержание

**<h2>Для чего необходим брачный договор при ипотеке? </h2>**

**Брачным договором** называется контракт юридической силы между будущими или настоящими мужем и женой, который регулирует их имущественные отношения**.** Соглашение может заключаться как во **время брака**, так и до него. Он в обязательном порядке должен заверяться нотариально и при этом изъявлять добровольные намерения каждой из сторон. Главным преимуществом подписания **брачного договора** является то, что действие статьи 34 СК РФ о разделе пополам имущества, нажитого в **браке,** полностью аннулируется и взамен вступает в силу статья 42 СК РФ, которая позволяет самостоятельно регулировать правовые отношения между **супругами** на основе официально заключенных договоренностей.

В **брачном контракте** вы также можете отразить имущественные права детей после развода и сохранение личной собственности. Однако он ни в коем случае не должен иметь пункты о воспитании детей либо незаконно ограничивать права одного из **супругов.**

Итак, понимая суть **контракта** и возможность справедливо разделить имущество, согласно вложенным в него средствам, многие супружеские пары уже давно используют такой тип договорных отношений, особенно если они планируют **покупку квартиры в кредит** или уже ее имеют. Учитывая множество сложностей с **ипотекой** и ее разделом после развода, в **брачном договоре** вы сможете указать любые пожелания. Кроме того, удобством **брачного договора при ипотеке** является возможность вносить в него изменения или расторгнуть на любом этапе семейной жизни, так же, как и заключить.

**<h2>Отличие брачного договора для ипотеки от обычного</h2>**

Обычный договор по ипотеке содержит обязательные условия выплаты кредитных средств **одним** заемщиком и определяет ответственность за непогашение кредита. А вот в случае **брачного договора с ипотекой** кроме стандартных пунктов и обязанностей заемщика изложен вариант раздела имущества между **супругами,** если жилье приобреталось в период **брака** или до: кто и как будет его выплачивать, от каких условий будет зависеть доля каждого из супругов и т.д.

**<h2>Как составить брачный договор для ипотеки? </h2>**

Какие нюансы имеет **брачный контракт** при распоряжении **ипотекой** на разных периодах супружеской жизни.

<h3>До брака</h3>

Если покупка недвижимости планируется до **брака** с оформлением на одного из супругов, то лучше всего заключать **брачный договор** тоже до вступления в **брак.** В этом случае ипотека будет считаться как личное имущество мужа или жены и соответственно полностью выплачиваться. Если погашение идет обоюдно, то размер долей супруги устанавливают путем личной договоренности.

<h3>Во время брака</h3>

На момент заключения **брака** целесообразно воспользоваться **брачным договором,** если вы планируете взять ипотеку. В договоре вы сможете указать, кто выступает главным заемщиком, а кто созаемщиком, как в зависимости от участия в выплате будут разделяться доли, в каком режиме будет производиться раздел имущества, получат что-либо дети или **квартира** будет находиться в единоличном владении. Эти и многие другие вопросы вы можете обсудить между собой и зафиксировать в документе.

<h3>После развода</h3>

Основываясь на положениях статьи 41 Семейного Кодекса, оформить **брачный договор** уже после прекращения супружеских отношений невозможно. Таким образом, для того и предусмотрен **брачный контракт,** что все вопросы необходимо урегулировать либо до вступления в **брак,** либо в период зарегистрированных отношений.

**<h2>Необходимые документы</h2>**

Итак, если вы решили заключить **брачный договор**, то кроме оговоренных условий вы должны предоставить нотариусу следующий пакет документов:

* Паспорт каждого из супругов.
* Кредитный договор с **ипотекой.**
* Имущественные документы (сделка купли-продажи).
* Свидетельство о б**раке**, если регистрация уже состоялась.
* Квитанция с подтверждением оплаты госпошлины.

**Брачный контракт** заверяется в трех экземплярах: **один** остается у нотариуса, а два других отдаются каждому из **супругов.**

Даже после того как договор будет составлен, вступить в силу он сможет только после того, как вы поставите в нем свои подписи, а нотариус заверит его и зарегистрирует. Заставить подписать договор ни в коем случае нельзя, решение супругов должно быть обоюдным, иначе его можно будет признать через суд недействительным. Если у мужа с женой возникают серьезные споры, которые не дают им прийти к согласию по заключению **договора,** то возможно здесь понадобится помощь опытного юриста.

**<h2>Образец брачного договора при покупке квартиры в ипотеку</h2>**

**Брачный договор и ипотека** подразумевает наличие определенных пунктов в документе, которые будут не просто регулировать имущественные права супругов, но и прочие моменты, связанные с действием кредитного договора. Чтобы иметь точное представление, вы можете скачать **образец** уже готового составленного **брачного контракта.**

Сюда вставить образец договора

[Скачать образец брачного договора при покупке квартиры в ипотеку](obrazec-brachnogo-dogovora-pri-pokupke-kvartiry-v-ipoteku.doc)

**<h2>Режим имущества супругов</h2>**

Как мы уже говорили, подписав **брачный договор,** вы отменяете действие статьи 34 Семейного Кодекса о разделе совместно нажитого имущества и устанавливаете свой режим на основе договорных отношений (статья 42 СК РФ).

<h3>Общий режим</h3>

Общий режим подразумевает раздел имущества как согласно установленным по закону равным долям, так и в пропорциональном соотношении от внесенных средств за ипотеку. На основе договоренностей по **брачному контракту** муж с женой могут разделить разные виды имущества в разных долях на их усмотрение (статьи 245– 252 ГК РФ). В этом случае **один из супругов** всегда выступает созаемщиком.

<h3>Раздельный режим</h3>

А вот раздельный режим имеет смысл отношения имущества тому **супругу,** на кого оно оформлено, соответственно и оплата за **квартиру в ипотеке** ложится полностью на его плечи (статья 218 ГК РФ). Здесь привлечь второго супруга к ответственности по уплате без его согласия не получится. Так как все оформленное имущество будет принадлежать только одному супругу, то он может распоряжаться им как угодно, без разрешения на то второго.

**<h2>Когда невозможно подтвердить доход</h2>**

На сегодняшний день многие из нас получают зарплату в конвертах. Этот факт особо не настораживает, пока не возникает необходимость подтвердить свои доходы. Сделать это, конечно же, не получится. Особенно остро этот вопрос поднимается при получении кредита либо разделе имущества. Если опираться на Семейный Кодекс, то ипотечная **квартира** после развода будет делиться либо пополам, либо согласно внесенным средствам за кредит. То есть если **супругой** или мужем равнозначно выплачивалась **ипотека**, но при разделе имущества доказать данный факт невозможно, то второй супруг и вовсе может лишиться доли в недвижимости даже несмотря на то, что фактически может больше зарабатывать. Вот здесь-то как раз таки и приходит на помощь **брачный контракт**. С его помощью можно урегулировать любые имущественные вопросы, которые в суде могли бы решиться далеко не в вашу пользу.

**<h2>Когда две семьи проживают в одной квартире</h2>**

Нередко молодые семьи проживают совместно со своими родителями. И на практике они не всегда живут в **квартире** родителей, это может быть ипотечное жилье. Как правило, родители **одного из супругов** либо помогают с выплатой кредита, либо вносят первоначальный взнос. В таком случае данное условие в **брачном договоре** можно использовать в пользу их сына или дочери, то есть сумма денег, внесенная от лица родителей, будет в будущем увеличивать имущественную долю **одного из супругов** либо в ином угодном им порядке.

**<h2>Как учесть первоначальный взнос по ипотеке</h2>**

Еще один аспект, который можно справедливо рассудить между **супругами** перед оформлением **ипотеки, -**  это первоначальный взнос. Все мы знаем, что сумма первоначального взноса довольно немаленькая, и она может составлять приличную долю в общей имущественной части **квартиры.** Поэтому, как и многие другие вопросы, этот также можно решить при помощи отдельного пункта в **договоре**. В большинстве случаев сумма, внесенная **одним из супругов**, зачтется ему в качестве будущей увеличенной доли при распределении имущества по соотношению к денежному эквиваленту.

**<h2>Распределение ипотечного долга между супругами</h2>**

При наличии совместного кредита у **супругов** раздел его после развода может осуществляться в следующих формах:

* Общая. Раздел производится согласно регламенту Семейного Кодекса, а именно как нажитое имущество. Так же как и нажитые долги делятся между **супругами** пополам, независимо от того, чей доход был выше.
* Долевая. Каждый получает ту долю недвижимости, которую он вложил в **квартиру** в денежном эквиваленте.
* Раздельная. После того как кредит будет закрыт, квартира переходит в полное владение одного из **супругов.** В таком случае ипотека обычно оформлялась на него и ответственность по выплате долга также ложится на его плечи.

**Из всех вариантов наиболее справедливым и законным является долевой раздел. Однако на практике очень сложно бывает доказать факт уплаты согласно той доле имущества, на которую он претендует, ведь раздел недвижимости, купленной в ипотеку, это довольно длительный процесс, на протяжении которого мы можем не то что потерять квитанции или чеки об оплате, но и сменить работу, не говоря уже о чем-то более существенном. Поэтому, чтобы обезопасить себя и в плане погашения ипотеки и получения соответствующей доли, подобный пункт также можно изложить в договоре.**

**<h2>Расторжение ипотечного договора</h2>**

Еще одним преимуществом **договора** является возможность расторгнуть его в любое **время**, но только не после прекращения **брака.** Расторжение **брачного контракта** осуществляется только при условии обоюдного согласия мужа и жены. Данное требование регулирует статья 43 Семейного Кодекса. Однако вы должны понимать, что тогда раздел **квартиры**, так же как и прочего имущества, будет проходить по общим правилам согласно 34 статье СК РФ. То же самое касается и действия кредитного **договора,** перед которым обязанности супругов не отменяются.

Расторгнуть договор в одностороннем порядке не получится. В исключительных случаях такое происходило на практике через судебные органы и то при наличии весомых причин, повлиять на которые истец не может.

Расторжение **контракта,** так же как и его заключение, происходит в присутствии нотариуса, и соответственно официально регистрируется отмена документа. Но если ипотека до сих пор не погашена, то закрыть **брачный договор** можно будет только с разрешения кредитной организации (статья 46 СК РФ). Кроме того, представитель банка может присутствовать при расторжении **договора.** Более просто проходит процедура внесения изменений в **брачный контракт**. Для этого достаточно обоим супругам обратиться к нотариусу и высказать свои пожелания. Юрист внесет поправки и заверит новое дополнение к **договору.**

**<h2>Стоимость брачного ипотечного договора у нотариуса</h2>**

С преимуществами **брачного договора** мы разобрались, теперь осталось выяснить, во сколько он нам обойдется. Итак, просто заверить договор у нотариуса в 2018 году обойдется всего 500 рублей (статья 334 НК РФ). Но такая цена приемлема для тех клиентов, кто обратился в нотариальную контору уже с готовым составленным **контрактом**. А если вы нуждаетесь еще в составлении **договора**, тогда такая услуга может вам обойтись около 5000 рублей. Все зависит от сложности и технических нюансов составления. В отдельных случаях цена может доходить до 10 000 рублей, поэтому уточняйте этот момент предварительно на консультации. Что касается внесения изменений в будущем, то корректировка отдельных пунктов может обойтись от 3000 до 5000 рублей.

На основе всего вышесказанного хочется сделать вывод, что **брачный договор** может решить множество вопросов, с которыми вы столкнетесь в период **брака** или после развода. Сегодня заключение **контракта -** это вовсе не возможность что-то выгадать или обмануть, это верный путь справедливо решить материальные вопросы, которые могут не только стать поводом для конфликта, но и привести к судебным разбирательствам.