Комлева Наталья Константиновна

РАЗВОД, РАЗДЕЛ, А КАК РАЗОБРАТЬСЯ С ИПОТЕКОЙ?

Адрес статьи: www.gramota.net/materials/1/2009/12-2/17.html

Статья опубликована в авторской редакции и отражает точку зрения автора(ов) по рассматриваемому вопросу.

Источник

Альманах современной науки и образования

Тамбов: Грамота, 2009. № 12 (31): в 2-х ч. Ч. II. С. 51-53. ISSN 1993-5552.

Адрес журнала: www.gramota.net/editions/1.html

Содержание данного номера журнала: www.gramota.net/materials/1/2009/12-2/

© Издательство "Грамота"

Информация о возможности публикации статей в журнале размещена на Интернет сайте издательства: www.gramota.net

Вопросы, связанные с публикациями научных материалов, редакция просит направлять на адрес: almanac@gramota.net

РАЗВОД, РАЗДЕЛ, А КАК РАЗОБРАТЬСЯ С ИПОТЕКОЙ?

Комлева Наталья Константиновна
Магнитогорский государственный технический университет им. Г. Н. Носова

Вступая в брак, люди приобретают как личные так имущественные права и обязанности. И очень часто складывается ситуация когда, необходимо урегулировать эти отношения. Считаю, что на момент заключения брака многие брачующиеся не думают о расторжении супружеских отношений, но в жизни всякое бывает. Развод между супругами дело их личное и хорошо когда можно разойтись без выяснения отношений и дележа имущества. А что делать, если камнем преткновения становится квартира или дом, купленные в ипотеку?

Раздел имущества между бывшими супругами может стать весьма непростым делом и, к сожалению, очень редко проходит цивилизованно. Еще реже супруги довольствуются мирным соглашением, чаще имущество приходиться делить в судебном порядке.

Однако, вступая в брак, каждый из супругов приходит в семью с каким либо имуществом, приобретенным до регистрации брака. Так вот, то имущество, которое принадлежало супругам до брака, разделу не подлежит и с полным правом считается личной собственностью обладателя. Этим же правовым статусом обладают те вещи или предметы (движимые и недвижимые), которые один из супругов получил в дар или в порядке наследования. Такое имущество считается личной собственностью, и оно не подлежит разделу между супругами. На распоряжение и использование его не требуется согласия другого супруга. Статусом личного имущества обладают вещи индивидуального пользования. Однако это не распространяется на драгоценности и предметы роскоши.

После расторжения брака, законом определено три года, на предъявление иска бывшими супругами о разделе имущества.

Совместно нажитое имущество делится поровну между супругами — это прописная истина семейного кодекса. Согласно ему же каждый из супругов имеет равные права на имущество, нажитое в браке, если иное не зафиксировано в брачном договоре. К сожалению институт брачного договора пока не получил должного признания и распространения в России, иначе бы возможно было избежать многих «не красивых» судебных процессов, которые негативно сказываются на дальнейших отношениях бывших супругов.

Изначально право на совместное имущество является равным, независимо от размера вклада, привнесенного каждым из супругов в его приобретение. Стоит определиться, какое именно имущество подлежит разделу. К совместному имуществу супругов по закону относятся доходы и мужа, и жены от их трудовой деятельности. Под трудовой деятельностью следует понимать не только труд по трудовому договору, но и предпринимательская, и интеллектуальная деятельность. К общему имуществу относятся приобретенные за счет общих доходов семьи движимые и недвижимые вещи, транспорт, доли в бизнесе, паи в различных инвестиционных фондах, банковские вклады, различные ценные бумаги, предметы роскоши. И не важно, на чье имя приобреталось имущество, кем из супругов были внесены денежные средства и на чье имя выдан правоустанавливающий документ. Независимо от размера вклада каждого из супругов в его приобретение, право супругов на совместное имущество является равным.

Очень редко удается осуществить раздел имущества бывших супругов поровну. Как правило, одному из супругов, при разделе достается большая часть имущества в натуральном выражении, и ему в обязательном порядке придется компенсировать разницу денежной выплатой.

Общее имущество супругов нажитое в браке это так называемый «актив», а вот долги, накопленные за время совместной жизни, являются так называемым «пассивом», поровну при разводе распределяются не только нажитое имущество, но и долги, а это означает и кредиты.

Казалось бы, что сложного - разделить долги между бывшими супругами. В соответствии с законом при расторжении брака, долги супругов делятся на две равные части. Но сейчас, в настоящее время, когда идет кредитование жилья по ипотеке, и супруги заключают договор, они получают собственность, обремененную долгами.

Подавляющее большинство банков выдвигают как условие получения кредита солидарную ответственность супругов. Но даже если подобного требования банк не выдвигал, большинство получателей кредита сами хотят иметь в созаемщиках супруга – совместный доход больше, и это позволяет получить большую сумму.

Так как же разделить квартиру, которая находится в ипотеке?

Увы, кризис не лучшим образом сказался на взаимоотношениях в семьях, обремененных долгами по ипотеке. И при разводе соответственно встает вопрос о разделе имущества, находящегося под обременением. Проблема вполне решаемая, но не совсем простая.

Например, ежемесячные взносы по такому кредиту мог выплачивать, супруг, а супруга в то же время – находиться в отпуске по уходу за ребенком. Но это совсем не означает, что супруга не делала собственного вклада в жилище, и не означает, что она не имеет права на одну вторую этой квартиры. По-другому и быть не может, если супруги не договорятся об ином.

Есть два способа урегулирования такого вопроса – мирная договоренность либо судебное разбирательство.

Первый вариант: квартира продается, а деньги делятся.

Расстаться с квадратными метрами, обремененными ипотекой - можно. При соблюдении определенных условий. Обязательно вопрос с продажей квартиры нужно согласовать со своим банком, так как банкам не выгодно преждевременное погашение кредита. Банку в этом случае выплачивается только основная часть долга, без процентов. Кредитная организация в этом случае несет потери. Но если заемщики не в состоянии платить кредит, то продажа обремененной квартиры, это лучший вариант для банка, чем в судебном порядке пытаться взыскивать долг.

Порядок действий по продаже квартиры, находящейся под ипотекой:

- написать заявление в банк об отчуждении квартиры;
- погасить остаток основного долга (деньги на это можно взять в кредит или их предоставит покупатель квартиры);
- снять обременение в регистрационной палате.

Вся эта процедура займет не мало времени (приблизительно 1 месяц). После получения «чистого» свидетельства на квартиру (без обременения) можно проводить сделки с недвижимостью. Срок снятия обременения зависит от того, в каком банке находится закладная (закладная — это пакет документов на квартиру, который храниться в банке).

Второй вариант: квартира и долг остаются одному из супругов.

Если решили расстаться цивилизовано без вмешательства посторонних, в виде суда, тогда необходимо заключить специальное соглашение. Также по соглашению о разделе имущества муж и жена могут определить, кому будет передана квартира и долг и по ипотеке. Подписывают соглашение о разделе имущества, сделка нотариально заверяется: по этому соглашению, заложенная квартира переходит в собственность одного из супругов, но для этого надо получить соглашение банка. Банк даст «добро» на такой вариант, если будет подтверждена платежеспособность супруга, который готов взять на себя долг.

За переоформление кредитного договора придется заплатить. Во многих банках предусмотрена комиссия за изменение условий действующего договора: порядка 0,5-1% от суммы оставшегося долга. Также понадобится переоформить страховку.

Заемщики получают документ о разводе; на основании предоставленных документов оформляется дополнительное соглашение к кредитному договору, переводящее задолженность на одного из заемщиков; если оформлялась закладная, то по требованию кредитора, либо вносятся изменения в закладную, либо закладная аннулируется и составляется новая. Документы сдаются на государственную регистрацию в учреждение юстиции, при этом, собственность переоформляется на одного заемщика. Погашать кредит продолжает только один заемщик, обязательства второго заемщика по ипотеке после регистрации изменений полностью прекращаются.

Третий вариант: когда супруги не пришли к мирному согласию по разделу «ипотечной» квартиры, спор решается в суде.

Если спорящие не приходят к компромиссу не выплачивают кредит, то следует иметь в виду, что банк не даст согласия на раздел предмета залога, а также обязательств по кредиту. Поэтому в данном случае единственный вариант решения, это досрочно погасить кредит и снять обременение с квартиры, после чего начинать судебный раздел имущества.

Если заемщики произведут судебный раздел имущества без согласия банка, исполнить его все равно будет невозможно, так как у банка есть подписанный кредитный договор. Согласно которому оба супруга являются солидарными заемщиками по взятым на себя обязательствам, закладная находиться в банке, то есть реализовать права собственника не получиться, так квартира фактически принадлежит банку.

Если супруги, в пылу семейной ссоры, дабы «насолить» друг другу, не могут договориться о том, как погашать ипотечный кредит и в итоге ни один из них не оплачивает ежемесячные платежи, банк может продать квартиру с аукциона, для покрытия долга. Но в таком случае квартира будет продана по более низкой цене, а расходы на организацию, аукциона будут покрываться за счет суммы от продажи квартиры. И в итоге бывшие супруги получат меньшую сумму, чем если бы они реализовали квартиру самостоятельно.

Следует хорошо подумать о других отрицательных последствиях, не выплаты банку долгов:

- кредитор до обращения взыскания на квартиру попробует получить средства из иного имущества заемщиков;
- отрицательная кредитная история, которая в дальнейшем не позволит ни одному из супругов воспользоваться услугами кредитования;

По этим причинам внесудебное и мирное решение, любой конфликтной ситуации, является предпочтительней.

Существует огромное количество незначительных на вид, но очень весомых в материальном отношении нюансов, которые при разделе имущества в состоянии учесть только юрист, имеющий огромный опыт в ведении подобных дел. Может быть, действительно, чтобы в последствии не сокрушаться об утраченных навсегда материальных благах, следует доверить раздел имущества специалисту.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. М.: Юрайт, 2009.

2. Игнатенко И. К. Ипотека. М.: Факел, 2008.
3. Кашанина Т. В., Кашанин А. В. Основы российского права: учебник для вузов. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство НОРМА, 2003.
4. Семейный кодекс Российской Федерации. М.: Эксмо, 2009.
5. Семейное право: учебник для вузов / под ред. П. В. Крашенинникова. М.: Статут, 2008.

К ВОПРОСУ О ПРАВОВОМ РЕГУЛИРОВАНИИ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ В РОССИИ

Косарев Виктор Николаевич, Новикова Наталья Александровна
Урюпинский филиал Волгоградского государственного университета

В конце XX - начале XXI вв. мир вступил в стадию глобализации и модернизации всех сфер жизнедеятельности. Фундаментальные изменения в экономике и социальной структуре общества, крупнейшие прорывы на ключевых направлениях научно-технического прогресса ведут к переосмыслению места и роли интеллектуальной собственности в экономическом обороте.

Однако, сформированное сегодня в России правовое поле и правоприменительная практика показывают, что в данной сфере существует много нерешенных вопросов. Часть современных тенденций в экономике и сфере информационных технологий попросту не учтена законодателем, ряд проблем порожден несовершенством юридической техники, коллизионностью правовых норм, слабым контролем со стороны уполномоченных органов за соблюдением авторских и смежных прав и т.д. До сих пор Россия не ратифицировала ряд международных конвенций, регулирующих вопросы интеллектуальной собственности [Дозорцев, 2003, с. 12-13].

Теоретико-методологические основы института интеллектуальной собственности были предметом исследования многих известных российских и советских ученых (В. В. Белов, О. А. Городов, В. А. Дозорцев, В. О. Калятин, А. П. Колесников, О. Н. Садиков, А. П. Сергеев и Ю. К. Толстой, Е. А. Суханов и др.), что обеспечило базу для изучения этой проблемы как на современном этапе социально-экономического развития, так и с точки зрения ретроспективного анализа. Тем не менее, непосредственно проблеме правового регулирования интеллектуальной собственности в РФ в современных условиях социально-экономического и культурного развития, на наш взгляд, уделялось и уделяется недостаточное внимание, что повышает значение, актуальность и значимость разработок в данном направлении.

Понятие «интеллектуальная собственность» определено международным правовым актом - Конвенцией, учреждающей Всемирную организацию интеллектуальной собственности (Стокгольм, 14 июля 1967 г.), к которой наша страна присоединилась в результате ее ратификации Указом Президиума Верховного Совета СССР от 19.09.68 [Конвенция, 1968]. В Конвенции дана формулировка, в которой «интеллектуальная собственность» включает права, относящиеся к: литературным, художественным и научным произведениям, исполнительской деятельности артистов, звукозаписи, радио- и телевизионным передачам, изобретениям во всех областях человеческой деятельности, научным открытиям, промышленным образцам, товарным знакам, знакам обслуживания, фирменным наименованиям и коммерческим обозначениям, защите против недобросовестной конкуренции, а также все другие права, относящиеся к интеллектуальной деятельности в производственной, научной, литературной и художественной областях.

С принятием части четвёртой ГК РФ устранены многие неоправданные расхождения в правовом регулировании сходных отношений, имевшихся в действовавших законах по отдельным видам интеллектуальной собственности, а также унифицирована используемая в этой области законодательства терминология. Решен вопрос соотношения норм об интеллектуальной собственности с общими правилами гражданского законодательства.

Содержание интеллектуальной собственности раскрывается ст. 138 ГК РФ, где под интеллектуальной собственностью понимается совокупность исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности, а также некоторые иные приравненные к ним объекты, в частности средства индивидуализации участников гражданского оборота и производимой ими продукции (работ, услуг).

Таким образом, фактически под понятием «интеллектуальная собственность» понимается совокупность личных и имущественных прав на результаты интеллектуальной собственности, при этом данные права «теснейшим образом взаимосвязаны и переплетены, образуя между собой неразрывное единство» [Сергеев, 2006, с. 14].

Место норм об интеллектуальной собственности в системе российского права и законодательства определено п. «о» ст. 71 Конституции РФ. Регулирование отношений, возникающих по поводу создания и использования результатов интеллектуальной деятельности, должно быть, исходя из Конституции РФ, представлено комплексной отраслью «Право интеллектуальной собственности (интеллектуальное право)», закрепленной в нормах Кодекса интеллектуальной собственности РФ. Как показывает анализ законодательства об интеллектуальной собственности, в него входят юридические нормы, характерные для ряда отраслей права. Следовательно, такой подход противоречит Конституции РФ, которая исходит из того, что правовое регулирование интеллектуальной собственности не входит в сферу гражданского законодательства.