

ДОЛГИ И БАНКРОТСТВО · ИПОТЕКА И РАЗВОД

Ипотека при разводе: как поделить квартиру и долг перед банком

СК РФ ст. 36, 38, 39 · ГК РФ ст. 325, 353, 391 · Закон № 102-ФЗ об ипотеке ст. 37 · Закон № 256-ФЗ о маткапитале ч. 4 ст. 10 ·
Актуально на октябрь 2026

Как пользоваться этим листом

Квартиру и долг суд делит без согласия банка. Но из кредита без банка никого не выведет. Поэтому разделите две задачи: кому и в каких долях квартира — решает суд или нотариальное соглашение; кто остаётся заёмщиком — решает банк.

Что решает суд, а что банк

✓ Суд — без согласия банка

СТ. 38, 39 СК

Признаёт квартиру общей, определяет доли, признаёт долг общим. Общий долг делится пропорционально долям (п. 3 ст. 39 СК).

! Банк — только своим согласием

СТ. 391 ГК

Вывести созаёмщика или перевести долг на одного можно только с согласия банка. Пока его нет, оба отвечают солидарно, залог сохраняется (ст. 353 ГК).

Пока созаёмщиков двое, просрочка портит кредитную историю обоим — даже если по решению суда платит один.

Какие доли

✓ По умолчанию — поровну

П. 1 СТ. 39 СК

Кто сколько платил в браке, доли не меняет.

✓ Личные деньги в покупке

СТ. 36 СК

Добрачные, подаренные, унаследованные — эта часть квартиры может быть признана личной. Нужны документы: выписки, договор дарения, свидетельство о наследстве.

✓ Платили один после разъезда

СТ. 325 ГК

Половину платежей после прекращения семейных отношений можно взыскать со второго. Сохраняйте квитанции за этот период.

! Был маткапитал

Ч. 4 СТ. 10 256-ФЗ

Доли детям обязательны. Продать или переоформить квартиру без органа опеки нельзя. Формула компенсации ниже не применяется.

Варианты

ВАРИАНТ	КАК	ЧТО НУЖНО
Квартира одному с компенсацией	Один получает квартиру и долг, другому — деньги	Согласие банка вывести второго созаёмщика или рефинансирование
Продажа	Продают, гасят кредит, остаток делят	Согласие банка (ст. 37 закона об ипотеке)
Доли и общий долг	Каждому доля, оба платят	Ничего — но связь с бывшим супругом остаётся

Формула компенсации при равных долях и без маткапитала: (рыночная стоимость — остаток долга) ÷ 2.

Пошагово

- 1 Запросите в банке**
Остаток долга, график платежей, условия вывода созаёмщика и рефинансирования.
- 2 Оценка квартиры**
Рыночная стоимость на текущую дату.
- 3 Соглашение или суд**
Соглашение о разделе — только у нотариуса (п. 2 ст. 38 СК). Простую письменную форму ни банк, ни Росреестр не примут. Не договорились — иск, банк — третье лицо.
- 4 Документы в банк**
Свидетельство о расторжении брака, нотариальное соглашение или решение суда, справки о доходах того, кто остаётся заёмщиком, отчёт об оценке.

Что просить в иске

- Признать квартиру общим имуществом и определить доли.
- Признать долг по кредиту общим, распределить пропорционально долям.
- Взыскать половину платежей, внесённых после прекращения семейных отношений.
- Либо: передать квартиру одному супругу с компенсацией другому.

«Обязать рефинансировать» суд не присудит. Кредитный договор — между заёмщиками и банком. В этой части будет отказ.

Чего не делать

- ✗ Не ждите согласия банка, чтобы делить квартиру в суде.
- ✗ Не подписывайте соглашение о разделе без нотариуса.
- ✗ Не выбрасывайте квитанции за платежи после разъезда.
- ✗ Не считайте компенсацию по формуле, если был маткапитал.

КОДОВОЕ СЛОВО

ипотека

Напишите его боту **@labpravabot** — пришлём этот лист и разберём вашу ситуацию.
Телефон **+7 (499) 390-60-21** · labprav.ru

Развод, а квартира в ипотеке? Напишите в Telegram **@labpravabot**, когда куплена квартира, был ли маткапитал и кто платит сейчас, — скажем, какой вариант раздела подходит и что просить в суде.

Нужен разбор вашего случая: письменная консультация юриста — правовая позиция, перечень документов и план действий по шагам. Заключение остаётся у вас. Запись по телефону **+7 (499) 390-60-21**.