

СЕМЬЯ И ДЕТИ · РАЗДЕЛ ИМУЩЕСТВА

Развод с ипотекой: продать, переоформить или разделить

СК РФ ст. 34, 38, 39 · ГК РФ ст. 28, 37, 323, 325, 391 · Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке» ст. 37 · Закон № 256-ФЗ ст. 10 · НК РФ ст. 217.1, 220 · ГПК РФ ст. 153.9, 153.10 · Актуально на октябрь 2026

Как пользоваться этим листом

Квартира и долг по ипотеке делятся по разным правилам. Квартиру вы делите между собой, а банк по-прежнему требует платёж с тех, кто подписал кредитный договор. Сначала соберите документы, потом выберите один из трёх вариантов.

Шаг 1. Что выяснить

- **Выписка ЕГРН:** на кого квартира, совместная или долевая собственность, есть ли доли детей.
- **Кредитный договор:** кто заёмщик, кто созаёмщик или поручитель.
- **Когда куплена:** в браке — квартира и долг общие (ст. 34, п. 3 ст. 39 СК), доли равные. До брака — квартира личная, но второй супруг может требовать компенсацию за платежи из общих денег в браке.
- **Был ли маткапитал:** тогда доли должны получить и дети (ст. 10 закона № 256-ФЗ).

Шаг 2. Выберите вариант

✓ Продать и погасить кредит

СТ. 37 102-ФЗ

Продажа — только с согласия банка. Деньги покупателя сначала гасят долг, остаток делите. Самый чистый вариант: после него вас с бывшим супругом ничего не связывает.

✓ Оставить квартиру и кредит одному

СТ. 391 ГК

Перевести долг на одного можно только с согласия банка. Банк проверит доход того, кто остаётся. Параллельно — нотариальное соглашение о разделе (п. 2 ст. 38 СК) и регистрация в Росреестре.

! Разделить квартиру, платить вдвоём

СТ. 323 ГК

Можно, но для банка оба созаёмщика отвечают солидарно: он вправе требовать весь платёж с любого. Если платили за двоих — взыщите долю с бывшего супруга (ст. 325 ГК).

Шаг 3. Если есть дети и маткапитал

1 Выделите доли детям

Обычно — в 6 месяцев после снятия обременения банка, как указано в нотариальном обязательстве.

2 Продажа — с разрешения опеки

Если у детей уже есть доли, сделку разрешает орган опеки (ст. 28, 37 ГК). Обычно требует, чтобы дети получили не меньше жилья в другом месте.

Шаг 4. Закрепите договорённости

Без суда — нотариальное соглашение о разделе: доли, кто платит кредит, порядок продажи. В суде — мировое соглашение с графиком платежей и последствиями просрочки (ст. 153.9, 153.10 ГПК). Банка договорённости супругов не связывают, пока он сам на них не согласился.

Шаг 5. Налог при продаже

Квартира в собственности меньше 5 лет (в части случаев — 3 года, например единственное жильё) — НДФЛ с дохода (ст. 217.1 НК). Доход можно уменьшить на вычет 1 млн ₽ или на расходы на покупку (ст. 220 НК). Декларация 3-НДФЛ — до 30 апреля, налог — до 15 июля следующего года.

Чего не делать

- ✗ Не прекращайте платить, «потому что квартира теперь не моя»: просрочка испортит кредитную историю обоим созаёмщикам.
- ✗ Не продавайте и не дарите долю без согласия банка и опеки.
- ✗ Не полагайтесь на устную договорённость, кто платит. Храните чеки и выписки по каждому платежу — они понадобятся, чтобы взыскать долю.

КОДОВОЕ СЛОВО

разводсипотекой

Напишите его боту @labpravabot — пришлём этот лист и разберём вашу ситуацию.

Телефон +7 (499) 390-60-21 · labprav.ru

Разводитесь, а квартира в ипотеке? Пришлите в Telegram @labpravabot выписку ЕГРН и кредитный договор, напишите, кто заёмщик и был ли маткапитал, — скажем, какой вариант подходит и что согласовать с банком.

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.