Если жилье и ипотека приобретены до брака, согласно статье 36 Семейного кодекса РФ, они признаются личным имуществом супруга. Однако, если во время брака ипотека выплачивалась из общих средств, второй супруг вправе требовать частичного возмещения или доли в имуществе. Судебная практика не дает однозначных ответов, но тенденция склонна в пользу учета факта общих платежей при разделе. Другой вариант – пары, заключающие формальный брак в целях участия в программе семейной ипотеки. Однако для получения такой ипотеки по закону необходимо наличие хотя бы одного ребенка младше 6 лет включительно, при этом не имеет значения, является ли ребенок кровным или усыновленным. Поэтому сегодня фиктивный брак без реального совместного проживания и ребенка не даст оснований для получения льготы.

В случае же настоящей семьи с ребенком оба супруга оформляются как созаемщики, несут равную ответственность перед банком, обязаны своевременно вносить платежи, соблюдать условия договора, страховать имущество и при разводе могут делить как ипотечную нагрузку, так и доли в недвижимости, если такие предусмотрены договором или определены судом.

Потенциальным супругам необходимо понимать, что вступление в брак исключительно ради получения ипотечных льгот может обернуться серьезными юридическими последствиями. Согласно статье 27 Семейного кодекса РФ, брак может быть признан недействительным, если хотя бы один из супругов вступил в него без намерения создать семью. Признание брака фиктивным влечет аннулирование всех прав, связанных с семейным статусом: субсидии, налоговые льготы, имущественные права, включая положения брачного договора, теряют силу. Кроме того, может быть предъявле-

но требование о возврате бюджетных средств, полученных по льготной ипотеке, а банк вправе инициировать пересмотр условий или досрочное расторжение договора. Если будет доказано, что брак был частью схемы, направленной на получение выгоды от государства, возможны иски от прокуратуры и взыскания через суд. Нельзя исключать и уголовную ответственность в случае, если установлена систематическая организация фиктивных браков (статья 322.1 Уголовного кодекса РФ). Таким образом, брак без реального совместного быта и намерения создавать семью может не только не принести выгоды, но и поставить участников под угрозу штрафов, долгов и запретов на участие в будущих программах поддержки.

Отдельного внимания заслуживает и более житейская ситуация. Допустим, вы познакомились с человеком, у которого уже есть ипотека. Даже в отсутствие мошенничества такой союз может обернуться юридическими и финансовыми сложностями. Вступая в брак, вы рискуете тем, что часть ваших общих доходов будет направлена на погашение чужого кредита. При разводе, если вы не были вписаны в собственники, вы не получите доли в недвижимости, даже если участвовали в ее финансировании. Это особенно актуально, если супруг не готов оформлять брачный договор и не фиксирует вклады второй стороны. Поэтому даже при полной добросовестности партнера ипотека может оказаться обременением не только для того, кто ее взял, но и для второй половины.