

## **Результаты обобщения по теме «Практика удостоверения нотариусами договоров с использованием средств материнского (семейного) капитала»**

Настоящее обобщение проведено Комиссией ФНП по методической работе в 2016 г. Целью обобщения являлись сбор и анализ информации о складывающейся в регионах практики оформления жилых помещений, приобретенных с использованием средств материнского (семейного) капитала, в общую собственность супругов и детей во исполнение п. 4 ст. 10 Федерального закона от 29.12.2006 г. №256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», далее Закон №256-ФЗ, и соответствующего обязательства. Для чего были сформулированы и направлены в региональные палаты вопросы. В обобщении приняли участие 47 региональных палат. Следует отметить, что указанная работа была проведена до опубликования «Обзора судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал», утвержденного Президиумом Верховного суда РФ 22.06.2016 г. (далее Обзор судебной практики ВС). В связи с появлением указанного Обзора появились некоторые ответы на поставленные вопросы, сформирована позиция ФНП по основным вопросам, в том числе наиболее спорным. Тем не менее, актуальность настоящего обобщения не утрачена.

### **РАЗДЕЛ 1. РЕЗУЛЬТАТЫ ОБОБЩЕНИЯ**

**1 вопрос: В каком виде удостоверяются сделки об оформлении квартиры в общую собственность всех членов семьи после использования средств материнского (семейного) капитала, далее также средства МСК.**

**2 вопрос: В случае приобретения жилого помещения в собственность одного из супругов или в совместную собственность супругов и в целях дальнейшего оформления помещения в общую долевую собственность членов семьи, определяются ли предварительно доли супругов.**

Согласно ответов палат выполнение обязанности, предусмотренной п.4 ст. 10 Закона №256-ФЗ, осуществляется по следующим сделкам:

**Договор/или соглашение/ об оформлении жилого помещения в общую собственность членов семьи (сделка 1).** Указанный договор распространен в подавляющем большинстве регионов, при этом некоторые

палаты указали этот вид сделки как единственный. Его распространение связано с опубликованным в журнале «Нотариальный вестник» (2010, №4), материалом, в котором приведен образец договора и обоснована следующая позиция: в соответствии с установленным Гражданским кодексом Российской Федерации (далее ГК РФ) принципом свободы договора стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами. Есть все основания говорить о том, что Закон №256-ФЗ предусмотрел новый вид договора—договор об оформлении жилого помещения в общую собственность членов семьи. Такая же позиция выработана 23.03.2010 г. Комиссией по методической работе нотариальной палаты Воронежской области.

Имелись случаи отказа в регистрации прав на основании такого договора (см. пример на стр. 4 по Хабаровскому краю).

**Соглашение об определении долей (сделка 2).** Данный вид сделки переоформления жилого помещения основан на положениях п. 4 ст. 10 Закона №256-ФЗ, в котором говорится об определении долей членов семьи по соглашению. Вместе с тем, имеются случаи отказа регистрирующего органа (далее регорган) в регистрации перехода права по соглашению об определении долей (Калужская область), мотивы отказа не приводятся.

*В Пермской области регорган отказал в регистрации по соглашению об установлении долей на квартиру и потребовал оформить доли несовершеннолетних путем заключения договора дарения. Отказ был обжалован в суд. Дзержинский районный суд оставил жалобу без удовлетворения. Заявитель ссылаясь на то, что с момента перечисления денежных средств материнского капитала дети уже являются приобретателями построенного помещения и родителям дано лишь право определить им размер доли по соглашению, соглашение об установлении размера долей в отношении несовершеннолетних детей было заключено во исполнение п.4 ст. 10 Закона №256-ФЗ, Правил направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 12.12.2007г. №862 (далее «Правила направления средств МСК»). Стороны могут в необходимых случаях самостоятельно создавать любые модели договоров, не противоречащих действующему законодательству. Заявление на регистрацию перехода права написано от каждого супруга, соглашение не противоречит законодательству, отказ Управления Росреестра по Пермскому краю в государственной регистрации соглашения и выводы суда, которые сводятся к тому, что соглашение не названо договором дарения, нарушают принцип свободы договора.*

*Судебная коллегия не усмотрела оснований для отмены решения, поддержала следующее мнение суда первой инстанции: по содержанию соглашение следует отнести к договору дарения в связи с наличием существенного условия - уменьшение размера долей в праве общей собственности собственников данной квартиры, за счет безвозмездной передачи долей в праве общей долевой собственности несовершеннолетним, в соглашении отсутствует сторона, принимающая имущество, тогда как такое соглашение (договор) должно заключаться между передающей стороной и принимающей стороной, на которой выступают дети в лице законных представителей. Заключение сделки по оформлению прав собственности несовершеннолетних на жилое помещение, противоречащей закону, впоследствии может повлечь нарушение их жилищных прав, что недопустимо в силу ст.40 Конституции Российской Федерации.*

*Ссылку заявителя на п.4 ст. 10 Закона №256-ФЗ как на основание приобретения права собственности несовершеннолетними судебная коллегия признала не состоятельной,*

*поскольку действующим законодательством не установлен в императивной форме обязательный размер доли несовершеннолетнего ребенка в праве собственности на жилое помещение, которое приобретается родителями с использованием средств материнского капитала, а также не установлено, что доли каждого ребенка при наличии нескольких детей должны быть равными между собой и долями родителей, право определить размер такой доли предоставлено родителям, механизм контроля за исполнением обязательства по оформлению в общую собственность такого жилого помещения отсутствует (Апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Пермского краевого суда дело №33-11289).*

Вместе с тем, судебные органы достаточно часто удовлетворяют иски о признании жилого помещения общей долевой собственностью и своим решением определяют доли родителей и детей в этом помещении, либо утверждают соответствующие мировые соглашения, в том числе такая практика есть и в Пермском крае (см. "Обзор апелляционной и кассационной практики Пермского краевого суда по гражданским делам за второе полугодие 2015 года" (утв. президиумом Пермского краевого суда 18.03.2016 г., см. Консультант плюс). По своему содержанию и правовым последствиям такие решения аналогичны соглашениям об определении долей, в связи с чем позиция судебных органов Пермской области по делу №33-11289 более чем непонятна.

**Договор /или соглашение/ о передаче жилого помещения, приобретенного с использованием средств МСК; договор /или соглашение/ об определении долей и передаче в собственность членов семьи жилого помещения (сделка 3).** По своей сути указанные сделки являются объединением сделок 1 и сделок 2.

**Договор дарения (сделка 4),** при этом в единичных регионах данная сделка признается как единственно возможная с учетом позиции регоргана (например, Ульяновская область). Такую же позицию ранее высказывала ФНП (письмо №646/05-08 от 27.04.2009 г).

**Соглашение, по которому супруги определяют свои доли в общем совместном имуществе (элементы раздела имущества) и оформляют доли детей в жилом помещении (сделка 5).**

Позиция ФНП в настоящее время следующая: между родителями и детьми (лицами, у которых в силу прямого указания закона возникло право общей долевой собственности на жилое помещение) заключается соглашение, в котором определяется размер долей в праве собственности каждого сосособственника на жилое помещение (письмо № 2305/03-16-3 от 01.07.2016 г.).

### **По вопросу 2 об определении долей супругов:**

Во многих регионах в случае приобретения жилого помещения на имя одного супруга или в совместную собственность на имя обоих супругов перед переоформлением помещения одним из вышеперечисленных способов предварительно определяются доли супругов (при этом и в пределах одного региона практика может различаться – доли супругов могут определяться, а

могут и не определяться). Определение долей супругов происходит следующим образом:

**по брачному договору,**

**по соглашению об определении долей,**

**по соглашению о разделе имущества,**

**путем выдачи свидетельств о праве собственности** (до признания утратившей силу ст. 74 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате).

При этом сделка по оформлению жилья в общую долевую собственность (далее также переоформление) может совершаться сразу после вышеуказанных сделок и нотариальных действий, либо вначале осуществляется регистрация права супругов в ЕГРП, а переоформление жилья – вторым этапом. В случае определения долей супругов по соглашению об определении долей может одновременно заключаться сделка по переоформлению жилья (так называемый смешанный договор).

Наиболее остро возник вопрос о необходимости предварительного определения долей супругов и виде этой сделки в начале 2016 г., что связано с внесением изменений в Семейный кодекс Российской Федерации, далее СК РФ. Так, в Забайкальском крае регистраторы приостанавливали совершение регистрационных действий по поданным договорам об оформлении жилья, предлагая вначале супругам произвести определение долей, а затем подарить доли детям. Аналогичные случаи имели место во Владимирской, Омской областях, при этом в этих областях регорган требовал предварительного раздела общего имущества супругов. В Хабаровском крае регорган обосновал приостановление регистрации по договору об оформлении квартиры следующим: *документы, представленные на государственную регистрацию прав, по содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства. В соответствии с п. 1 ст. 34 СК РФ имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. Также ст. 38 СК РФ предусматривает, что раздел общего имущества супругов может быть произведен как в период брака, так и после его расторжения по требованию любого из супругов, а также в случае заявления кредитором требования о разделе общего имущества супругов для обращения взыскания на долю одного из супругов в общем имуществе супругов. Общее имущество супругов может быть разделено между супругами по их соглашению. По желанию супругов их соглашение о разделе общего имущества может быть нотариально удостоверено (Прим.: дело рассмотрено до 01.01.2016 г.). В случае спора раздел общего имущества супругов, а также определение долей супругов в этом имуществе производятся в судебном порядке. В соответствии с вышеизложенным, а также согласно сведениям ЕГРП, квартира по адресу: [изъято] является совместной собственностью супругов, таким образом, участниками правоотношений, возникающих при заключении соглашения о разделе указанного общего имущества, определении долей в общем имуществе могут быть только участники общей совместной собственности. Представленный на государственную регистрацию договор об оформлении квартиры в общую долевую собственность от 06.06.2015г. предусматривает также переход права (доли в праве) на имя несовершеннолетних - Софью, Теймура, что противоречит вышеуказанным нормам действующего законодательства, в соответствии с пунктом 2 статьи 218 ГК РФ основанием приобретения права собственности на имущество, которое имеет*

*собственника, для указанных лиц может являться договор купли-продажи, мены, дарения либо иная сделка об отчуждении имущества».*

Имеется судебная практика по данному вопросу, в соответствии с которой имущество, приобретенное за счет средств материнского капитала, в состав совместно нажитого имущества супругов не включается. Так, рассматривая жалобу Бадьи Ю.В. на решение Славянского городского суда Краснодарского края от 8 декабря 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 февраля 2015 г. Судебная коллегия Верховного суда РФ по гражданским делам (определение от 26 января 2016 г. N 18-КГ15-224) указала: «В силу пункта 4 статьи 10 Федерального закона "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, оформляется в общую собственность родителей, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению.

Таким образом, специально регулирующие соответствующие отношения Федеральным законом определен круг субъектов, в чью собственность поступает жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского капитала, и установлен вид собственности - общая долевая, возникающий у них на приобретенное жилье.

В соответствии со статьями 38, 39 Семейного кодекса Российской Федерации разделу между супругами подлежит только общее имущество, нажитое ими во время брака. К нажитому во время брака имуществу (общему имуществу супругов) относятся в том числе полученные каждым из них денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения (п. 2 ст. 34 СК РФ). Между тем, имея специальное целевое назначение, средства материнского (семейного) капитала не являются совместно нажитым имуществом супругов и не могут быть разделены между ними.

Исходя из положений указанных норм права дети должны признаваться участниками долевой собственности на объект недвижимости, приобретенный (построенный, реконструированный) с использованием средств материнского капитала».

В Пермском краевом суде также выработана аналогичная позиция, в "Обзоре апелляционной и кассационной практики Пермского краевого суда по гражданским делам за второе полугодие 2015 года" отмечено: имущество, приобретенное за счет средств материнского капитала, оформляется в общую собственность детей и родителей с определением долей по соглашению между ними, в связи с чем в состав совместно нажитого имущества супругов не включается.

В соответствии с Обзором судебной практики ВС «объект недвижимости, приобретенный (построенный, реконструированный) с использованием средств материнского (семейного) капитала, находится в общей долевой собственности супругов и детей».

Ранее ФНП высказана следующая позиция (письмо №646/05-08 от 27.04.2009 г): «при оформлении супругами жилого помещения, находящегося в совместной собственности, в общую собственность, совместная собственность супругов прекращается, и возникает общая долевая собственность на данное жилое помещение самих супругов и всех членов

семьи<sup>1</sup>. Размер долей каждого из супругов на жилое помещение так же, как и размер долей иных участников их семьи, должен определяться по соглашению всех дееспособных участников этой собственности». Из этого можно сделать вывод, что, по мнению ФНП, предварительного определения долей супругов путем заключения брачного договора (иной сделкой супругов) не должно производиться.

В настоящее время ФНП выказывает следующую позицию: при определении долей в праве собственности на жилое помещение, приобретенное не только за счет средств (части средств) МСК, заключаемое соглашение может также содержать элементы соглашения о разделе общего имущества супругов. В таком случае руководствоваться следует ч. 4 ст. 10 Закона №256-ФЗ, а также статьями 38, 39 СК РФ (письмо № 2305/03-16-3 от 01.07.2016 г.).

**По результатам обобщения и обсуждения комиссия полагает необходимым отметить, что:**

оформление жилого помещения в общую долевую собственность может осуществляться по договору/соглашению, основным содержанием которого является определение лиц (супругов, детей), являющихся собственниками жилого помещения, и размера их долей, в том числе с учетом требований ст. 38, 39 СК РФ,

понуждение к предварительному определению долей супругов (путем заключения брачного договора или соглашения о разделе) на всё жилое помещение противоречит законодательству и сложившейся судебной практике, так как игнорируется наличие долей детей в приобретенном с использованием средств МСК жилом помещении.

**3 вопрос: Каким образом определяются доли членов семьи в помещении, приобретенном с использованием средств МСК.**

Варианты определения долей родителей и детей в жилом помещении следующие:

а) в долях исключительно по соглашению независимо от вложения собственных средств, при этом, как правило, размер долей определяют супруги (родители), так как соответствующее соглашение заключается именно ими. Такая же позиция изложена в Письме Минэкономразвития РФ от 28.06.2011 N Д23-2738 "О рассмотрении обращения".

б) в равных долях во всех случаях,

в) в равных долях в случае, если жилье приобретено исключительно за счет средств МСК,

г) определяется доля каждого члена семьи (родителей и детей), пропорциональная стоимости средств МСК, приходящейся на каждого из

---

<sup>1</sup> Письмо издано до внесения изменений в Закон №256-ФЗ в части исключения иных членов семьи из круга лиц, в собственность которых должно оформляться жилое помещение.

них, доли детей определяются исключительно в исчисленном таким образом размере, доли родителей определяются по их усмотрению.

Судебная практика:

Из анализа изученных дел, рассмотренных судами Самарской области (см. Справку по результатам обобщения судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал" подготовлена Самарским областным судом 11.12.2015 «Консультант плюс»), следует, что при определении долей родителей и детей суды, как правило, исходят из равенства долей родителей и детей на жилое помещение в целом (независимо от того, что оно было приобретено не полностью за счет средств материнского капитала). Так, Промышленным районным судом г. Самары рассмотрено гражданское дело N <...>, которым удовлетворены требования Я.Э.А., Я.А.Г., действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетних Я.Э.Э. и Я.А.Э. к ООО "Р" на приобретенную 16.12.2011 квартиру по договору купли-продажи, квартира была приобретена супругами Я. в совместную собственность. Часть стоимости квартиры в размере 1548810,60 рублей супругами была оплачена наличными денежными средствами, остальная часть стоимости квартиры 365698,40 рублей оплачена за счет заемных денежных средств, полученных по заключенному ими договору займа с ипотекой в силу закона. Принимая во внимание, что указанная квартира в общую долевую собственность в соответствии с требованиями действующего законодательства не оформлена, суд пришел к выводу, что требования об определении долей в праве собственности на квартиру подлежат удовлетворению. Судом признано право общей долевой собственности за Я.Э.А., Я.А.Г., Я.Э.Э., Я.А.Э. по 1/4 доли за каждым на жилое помещение. Аналогично разделены доли Промышленным районным судом г. Самары по гражданскому делу N <...>, Кировским районным судом г. Самары по гражданскому делу N <...> о разделе совместно нажитого имущества.

Вместе с тем, имеются и случаи отступления от равенства долей в зависимости от вклада в приобретенное имущество. Так, Промышленным районным судом г. Самары рассмотрено гражданское дело иски З.И.В. к З.А.Ю. о разделе совместно нажитого имущества, а также по встречному иски З.А.Ю. к З.И.В. о разделе совместно нажитого имущества. Судом утверждено мировое соглашение, по условиям которого за З.А.Ю. признано право собственности - на 3/4 доли, в квартире N 31 <...> за детьми З.С.И. и Ш.В.В. – каждому на 1/8 долю, в счет компенсации стоимости доли З.И.В. в совместно нажитом имуществе в день заключения данного мирового соглашения З.А.Ю. выплачивает З.И.В. 1 700 000 рублей. При определении долей в жилом помещении учитывались следующие обстоятельства.

Квартира приобретена З.А.Ю. до регистрации брака, на период регистрации брака у неё имелась задолженность по ипотеке в сумме 865 900 рублей. С сентября 2009 года по апрель 2011 года из общих средств по кредиту выплачено 522 500 рублей и 343 378 рублей долга погашено материнским капиталом. Кредитные обязательства погашены досрочно в мае 2011 года. Стоимость квартиры согласно отчету об оценке составляет 2 426 460 рублей. Всего З.А.Ю. было выплачено 1 083 452,97 рублей из личных денежных средств. В период совместной жизни с З.И.В. в счет погашения кредита за квартиру было выплачено 878 039,33 рублей. 348 378,80 рублей было выплачено за счет средств материнского капитала.

Таким образом, по условиям мирового соглашения за З.А.Ю. признано 3/4 доли в квартире, за детьми по 1/8 доли, З.И.В. получил компенсацию от З.А.Ю. в сумме 1 700 000 рублей.

Мнение Кировского областного суда (см. "Справку по результатам

обобщения судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал" (утв. Президиумом Кировского областного суда 21.10.2015) «КонсультантПлюс»):

*В том случае, когда жилое помещение приобретается только на средства материнского капитала, доли родителей и детей возможно признать равными (п. 1 ст. 245 Гражданского кодекса РФ).*

*Между тем, если жилье приобретается за счет совместных средств супругов, заемных средств, то погашение только части основного долга и процентов из заемных средств не свидетельствует о возникновении равных прав родителей и детей в распределении долей в праве общей собственности.*

*Представляется правильным при определении долей родителей и детей учитывать объем собственных средств, вложенных в покупку жилья родителями (в том числе средств, принадлежащих каждому из родителей, не являющихся совместно нажитыми), а также средства материнского капитала. В данном случае необходимо руководствоваться принципом соответствия долей в зависимости от их вклада в приобретение имущества. Материнский капитал должен распределяться на родителей и детей в равных долях, как это предусмотрено ч. 4 п. 1.1, ч. 3 п. 1.3, п. 4 ст. 10 Федерального закона N 256-ФЗ). Доли детей в общем имуществе определяются пропорционально их доле в материнском капитале.*

#### **Согласно Обзора судебной практики ВС:**

- доли родителей и детей в праве собственности на жилое помещение, приобретенное исключительно за счет средств материнского (семейного) капитала, являются равными,

- доли в праве собственности на жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского (семейного) капитала, определяются исходя из равенства долей родителей и детей на средства материнского (семейного) капитала, а не на все средства, за счет которых было приобретено жилое помещение.

Анализируя указанную выше судебную практику можно сделать вывод, что Верховный суд не согласился с мнением нижестоящих судов о необходимости установления равенства долей родителей и детей на жилое помещение в целом, независимо от того, что оно было приобретено не полностью за счет средств материнского капитала.

**Комиссия полагает, что при определении размера долей желательно учитывать выводы Верховного суда.**

#### **4 вопрос: Истребуется ли предварительное согласие органов опеки и попечительства на совершение сделки.**

По сообщению большинства палат согласие органов опеки и попечительства (далее «орган опеки») при заключении сделок, являющихся предметом рассмотрения обобщения, не истребуется. При этом в пределах одного региона практика нотариусов может отличаться, так, в Кемеровской области 16 нотариусов из 22 истребуют согласие органа опеки. Имеются и случаи истребования согласия органа опеки в тех случаях, когда устанавливаются неравные доли. Так, в Тюменской области, одни нотариусы

требуют согласие органов опеки в случае, если доли в жилом помещении определяются неравными и несовершеннолетним определяется доля в меньшем размере, чем бы причитались им при равном определении долей, исходя из того, что в жилом помещении, приобретенном на средства материнского капитала, уже имеется доля несовершеннолетнего (только размер доли не определен), которую несовершеннолетний имеет право получить, т.е. определение долей в жилом помещении – это сделка с имуществом несовершеннолетнего, причем сделка, которая может повлечь за собой уменьшение стоимости имущества несовершеннолетнего. А потому, согласно п. 1 ст. 21 Федерального закона Российской Федерации от 24.04.2008 г. №48-ФЗ «Об опеке и попечительстве», п.2 ст.37 ГК РФ требуется предварительное согласие органов опеки (и согласны с практикой, указанной в «Настольной книге нотариуса», т.2, глава 8, под редакцией И.Г. Медведева, Центр нотариальных исследований при ФНП). Другие нотариусы требуют согласие органов опеки, если доли детей будут меньше доли, полученной от разницы стоимости квартиры и МСК и разделенной на всех членов семьи, участвующих в разделе. Т.е. сами высчитывают размер доли несовершеннолетнего, и если эта доля не меньше, чем заявили стороны, то удостоверяют сделку без предварительного согласия органов опеки.

Позиция ФНП: «... в случае, когда соглашением об определении долей в праве собственности на жилое помещение...предполагается уменьшение доли несовершеннолетнего собственника, требуется предоставление предварительного разрешения органа опеки и попечительства, так как данное соглашение повлечет уменьшение имущественных прав несовершеннолетнего ребенка. В случаях, когда доли в результате соглашения определяются равными, согласие органа опеки и попечительства ...не требуется» (письмо № 2305/03-16-3 от 01.07.2016 г.).

**По мнению комиссии** предварительного разрешения органов опеки и попечительства на заключение соглашения об определении долей не требуется, при этом доли детей не могут устанавливаться в размере меньшем, чем их доля в средствах МСК.

**5 вопрос: Как определяется состав семьи (в т.ч. последующие дети) на момент сделки.**

Состав семьи, как правило, устанавливается:  
со слов обратившихся лиц,  
по паспортам,  
по справкам с места жительства,  
а также в совокупности всеми этими способами.

Кроме того, имеются случаи, когда состав семьи определяется в соответствии с обязательством, данным владельцем (-ами) жилья (вероятно

в данном регионе имеется практика указания в обязательства поименного состава членов семьи).

### **Мнение комиссии по вопросу 5:**

Определение круга лиц, на которых оформляется жилое помещение, может производиться любым способом, в том числе со слов супругов (родителей). Целесообразно включать в текст удостоверяемого договора/соглашения заверения всех дееспособных участников сделки об указании ими всех членов семьи, на которых осуществляется оформление жилого помещения.

Полагаем недостаточным определение членов семьи только на основании ранее выданного обязательства, так как жилое помещение должно быть оформлено и в собственность детей, родившихся после выдачи обязательства.

**6 вопрос: В случае обращения совершеннолетних лиц (супруга, детей), которые не желают быть включенными в число собственников жилого помещения при оформлении жилого помещения, оформляете ли вы отказы, и если да, в какой форме (вопрос касается отдельного нотариального действия, не связан с удостоверением сделки).**

**7 вопрос: Действия нотариуса при нежелании совершеннолетнего лица (супруга, детей) быть включенным в число собственников жилого помещения при удостоверении сделки, в т.ч. при представлении документа-отказа.**

Практика по данному вопросу противоречивая:

Некоторые нотариусы, в т.ч. всего региона, например, в Брянской, Ивановской областях, отказывают в удостоверении отказов совершеннолетних лиц (супруга, детей) от оформления на их имя доли в праве на жилое помещение, приобретенное с использованием средств МСК, считая, что все члены семьи должны быть собственниками. Соответственно, указанные нотариусы не удостоверяют сделки без включения лиц, отказавшихся от доли, даже если такие документы представлены для удостоверения сделки. Волгоградская нотариальная палата сообщила, что в этом случае такие лица включаются в число собственников с указанием размера их доли, равной «0», о результатах регистрации не сообщается. Данная практика вызывает сомнение, так как доля в праве собственности не может быть нулевой.

Многие нотариусы в случае обращения совершеннолетних членов семьи (супруга или детей), которые не желают быть включенными в число собственников жилого помещения при оформлении жилого помещения, за удостоверением соответствующих документов такие документы оформляют следующим образом:

- путем свидетельствования подлинности подписи на заявлении, при этом некоторые палаты ответили, что это нотариальное действия совершалось только до внесения изменений в ст. 80 Основ о нотариате,

- путем удостоверения нотариального отказа (удостоверительная надпись по форме «Настоящий отказ удостоверен мной и т.д.»),

- путем удостоверения согласия. Пример согласия: «даю согласие на оформление жилого помещения по адресу:\*\*\*\*, приобретенного с использованием средств материнского (семейного) капитала, в общую собственность лица, получившего сертификат, его детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению, не включая меня в число собственников. От оформления в мою собственность указанного объекта недвижимости, приобретенного с использованием средств материнского (семейного) капитала, я отказываюсь»,

- путем удостоверения соглашения о прощении долга, по которому совершеннолетние члены семьи освобождают лицо, давшее обязательство о переоформлении жилого помещения в общую долевую собственность, от этой обязанности и обязательство прекращается.

Региональные отделения ПФ РФ допускают возможность отказа совершеннолетних лиц от собственности на жилое помещение. Так, нотариусом Забайкальского края представлена переписка с Управлением ПФ: нотариусом было удостоверено согласие супруга на покупку объектов недвижимости с использованием средств МСК, квартира с земельным участком была приобретена в долевую собственность женой и детьми. В дальнейшем супруги обратились к нотариусу с требованием переделать документ, называя его «согласие на отказ от приобретения». Нотариусом сделан соответствующий запрос в ПФ с просьбой дать разъяснение на основании какого нормативного акта требуется такое согласие. Управление ПФ по Агинскому Бурятскому округу ответило, что считают обоснованным требование ПФР о предоставлении согласия мужа на отказ от приобретения доли в жилом помещении. Отделение ПФ по Забайкальскому краю на запрос нотариуса со ссылкой на ст. 236 ГК РФ (отказ от права собственности) ответило, что необходим письменный отказ супруга владелицы сертификата от доли в приобретаемом жилом помещении.

Первоначально ФНП считала, что совершеннолетний член семьи на момент оформления жилого помещения может по своему выбору реализовать существующее у него право на приобретение полагающейся ему доли в праве общей собственности на жилое помещение или отказаться от этого права (письмо №1182/06-11 от 08.04.2016 г. – ответ на запрос Костромской нотариальной палаты). Впоследствии, с учетом Обзора судебной практики ВС, мнение ФНП было изменено на противоположное (вебинар от 14.07.2016 г. «Нотариальный вестник», 2016 г., №8, с.56-57).

#### **Мнение комиссии по вопросу 6,7:**

Закон №256-ФЗ устанавливает дополнительные меры государственной

поддержки *семей, имеющих детей*, в целях создания условий, обеспечивающих *этим семьям* достойную жизнь, и определяет, что «жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, *оформляется в общую собственность родителей, детей* (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению».

"Правилами направления средств МСК" предусмотрена необходимость представления обязательства владельца сертификата или его супруга (их обоих) оформить жилое помещение в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) в случае, если жилое помещение оформлено не в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) или не осуществлена государственная регистрация права собственности на жилое помещение.

Таким образом, Закон №256-ФЗ определяет круг лиц, которые должны являться собственниками жилого помещения, приобретенного с использованием средств МСК, и не предусматривает возможности исключения кого-либо из членов семьи из числа собственников (как например, это предусмотрено законодательством о приватизации жилых помещений).

Конституционный суд РФ указал следующее: «правами собственников объекта индивидуального жилищного строительства, ... должны, по смыслу оспариваемых норм, обладать по крайней мере сама получательница сертификата на материнский (семейный) капитал, ее дети, а также ее супруг, являющийся отцом детей (ребенка). Соответственно, супруг получательницы сертификата в **обязательном порядке** должен быть включен в число участников общей долевой собственности...» (Определение Конституционного Суда РФ от 03.03.2015 N 431-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Горбачевой Н.Б. на нарушение ее конституционных прав пунктом 3 части 1.3 статьи 10 Федерального закона "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" и абзацем четвертым пункта 10(4) Правил направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий").

Поскольку по смыслу закона жилое помещение с момента использования средств МСК на его приобретение (строительство, реконструкцию) является общей долевой собственностью родителей и детей, при решении вопроса об оформлении отказа совершеннолетнего члена семьи от оформления прав на соответствующую долю следует учитывать также следующее:

в соответствии со ст. 9 ГК РФ «отказ граждан и юридических лиц от осуществления принадлежащих им прав не влечет прекращения этих прав, за

исключением случаев, предусмотренных законом». Таким образом, невключение совершеннолетних членов семьи в число собственников жилого помещения не означает утрату ими права собственности на жилое помещение, однако отсутствие сведений о них в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество будет противоречить требованиям ст. 8.1. ГК РФ (лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином). Наглядно это видно на примере отказа супруга, так как доля, приобретенная с использованием собственных средств на имя другого супруга, будет признаваться совместной собственностью супругов. Очевидно, что совершеннолетние дети, отказавшиеся от доли, находятся в более невыгодном положении,

в случае отказа от права собственности имущество является бесхозяйным, бесхозяйные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся, по истечении года со дня постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь.

С учетом изложенного комиссия полагает, что отказ совершеннолетних членов семьи от оформления доли в праве на жилое помещение и удостоверение сделок по оформлению жилого помещения в общую собственность без включения этих лиц в число сособственников является нарушением законодательства и может привести к необратимым нарушениям прав членов семьи.

**8 вопрос: Если помещение (как правило, жилой дом), приобретенное с использованием средств МСК, расположено на земельном участке, находящемся в собственности, каким образом переоформляется земельный участок (вопрос не относится к ситуации, если жилое помещение переоформляется путем дарения).**

Варианты переоформления прав на земельный участок, на котором находится жилое помещение, приобретенное с использованием средств МСК, при переоформлении самого жилого помещения в соответствии с Законом №256-ФЗ следующие:

- в договоре (соглашении) об оформлении жилого помещения (передаче его в общую собственность, определении долей) одновременно определяются и доли в праве собственности на земельный участок, пропорционально долям в праве собственности на жилое помещение, т.е. конкретный вид сделки не определяется (вариант 1),

- отчуждение земельного участка осуществляется по отдельному договору дарения, либо элементы договора дарения включаются в основной договор (вариант 2).

Комиссия считает необходимым обратить внимание на проблему, возникающую при отчуждении земельного участка, который может быть приобретен (как правило, земельный участок приобретается по сделке купли-продажи) на одного из супругов или обоих супругов и является совместной собственностью супругов в соответствии со ст. 34 СК РФ. Проблема заключается в следующем: если земельный участок приобретен на одного - титульный супруг не вправе дарить долю в праве на земельный участок другому супругу (который уже является сособственником земельного участка). Если жилое помещение и земельный участок приобретены в совместную собственность, то оба супруга могут подарить доли детям, однако возникает вопрос об определении режима доли, оставшейся у супругов.

Согласно ответа Костромской НП имеется следующая практика: В случае если земля в совместной собственности супругов, то земельный участок является предметом соглашения вместе с жилым помещением, если в личной собственности одного из супругов – договор дарения долей земельного участка супругу и детям.

В Забайкальском крае в настоящее время складывается следующая практика: супруг (оба супруга) дарят доли детям (например, двум детям по  $\frac{1}{4}$  доле каждому),  $\frac{1}{2}$  доля остается в совместной собственности супругов, при этом супруги вправе зарегистрировать эту долю как на одного супруга (другой супруг является нетитульным собственником), так и на обоих супругов, в ЕГРП вносится запись о регистрации совместной собственности на  $\frac{1}{2}$  долю в праве на земельный участок.

Вопрос о необходимости оформления в общую долевую собственность членов семьи земельного участка, на котором находится жилое помещение, приобретенное с использованием средств МСК, был рассмотрен на заседании Научно-консультативного совета при ФНП (далее НКС) 22.06.2016 г.. НКС пришел к следующему выводу:

«В законодательстве Российской Федерации отсутствует требование об оформлении в общую долевую собственность членов семьи земельного участка, на котором расположен жилой дом, приобретенный с использованием средств (части средств) материнского капитала.

Частью 4 статьи 10 Федерального закона №256-ФЗ установлен специальные правила только в отношении оформления супругами и их детьми долей в праве общей собственности на жилое помещение, приобретенное с использованием средств (части средств) материнского капитала».

Вместе с тем, ФНП в письме № 2305/03-16-3 от 01.07.2016 г. рекомендует разъяснять родителям о желательности оформления в общую

долевую собственность членов семьи земельного участка, на котором расположен жилой дом, приобретенный с использованием средств МСК. Сохранение в собственности одного из родителей, приобретшего жилой дом за счет средств МСК, земельного участка в будущем может привести к возникновению права на долю земельного участка, несоразмерную доле в праве на жилой дом, например, в результате наследственного правопреемства (Прим. комиссии: а также к отсутствию у сособственника жилого дома доли в праве на земельный участок).

**Комиссия также пришла к аналогичным выводам, т.е. об отсутствии законодательного требования необходимости переоформления земельного участка в принципе, и о целесообразности такого оформления.** В случае одновременного удостоверения договора дарения на земельный участок полагаем возможным одновременно определять доли супругов на земельный участок (аналогично определению долей супругов в праве на жилое помещение в части приобретения за счет собственных средств). Например, земельный участок куплен мамой, мама дарит соответствующие доли детям (допустим, каждому по  $\frac{1}{4}$  доле), а на оставшуюся  $\frac{1}{2}$  долю, являющуюся совместной собственностью, супруги определяют долевую собственность.

### **9 вопрос: Если помещение, приобретенное с использованием средств МСК, расположено на земельном участке, находящемся в аренде, каким образом переоформляются права на него?**

В основном ответы нотариальных палат касаются ситуаций, когда жилое помещение, земельный участок под которым находится в аренде, приобретается (покупается) за счет средств МСК (тогда как вопрос задавался применительно к переоформлению жилого помещения в соответствии с п. 4 ст. 10 ФЗ №256).

Варианты, сложившиеся в регионах (одновременно высказывается позиция Комиссии по ним):

а) оформляется договором с обременением (более подробная информация отсутствует),

б) при приобретении жилого помещения права на арендованный земельный участок вообще не переоформляются,

в) заключается отдельный договор (договор аренды со всеми собственниками, соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды, договор уступки права аренды, по которому это право переходит только к совершеннолетним членам семьи),

г) в договоре указывается, что земельный участок находится в аренде, а также то, что покупатель после оформления жилого помещения в собственность должен обратиться в компетентный орган для переоформления договора аренды земельного участка на свое имя,

д) права аренды на земельный участок могут быть переоформлены на всех участников соглашения об оформлении помещения в общую

собственность, в случае, если об этом будет достигнуто соглашение с собственником земельного участка,

е) земля переоформляется путем заключения договора уступки прав аренды земельного участка, который потом регистрируется в Росреестре,

ж) после регистрации перехода права собственности на жилое помещение стороны расторгают старый договор аренды в земельном комитете и перезаключают новый договор аренды земли, который потом регистрируется в Росреестре.

з) в договоре указывается, что к приобретателям долей в праве собственности на жилое помещение переходят права и обязанности по договору аренды земельного участка пропорционально их долям (ст.35 ЗК РФ).

### **Мнение Комиссии по вопросу 9:**

В соответствии с п. 1 ст. 35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. Законодательство не содержит положений, требующих, чтобы одновременно с переходом прав на здание, сооружение были переоформлены арендные права. Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" содержит следующие разъяснения: «Покупатель здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования на праве аренды, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка». Данное разъяснение распространяется не только на переход прав по договору продажи здания, строения, но и на иные случаи перехода права собственности, в том числе на случаи переоформления жилого помещения в общую долевую собственность родителей и детей.

При удостоверении сделок продажи жилых помещений, приобретаемых с использованием средств МСК, нотариусу следует выяснить наличие прав на земельный участок, на котором находится жилое помещение. Если земельный участок находится в аренде – необходимо разъяснить положения ст. 35 ЗК РФ.

**10 Вопрос: Каким образом заключаются сделки, если у детей один законный представитель.**

По сообщениям нотариальных палат в случае, если у детей только один законный представитель (как, правило, мама), то варианты совершения сделки по переоформлению жилого помещения следующие:

- законный представитель действует и от своего имени, и от имени детей,
- от имени законного представителя или детей привлекается представитель по доверенности,
- в качестве представителей детей привлекаются органы опеки и попечительства.

### **Мнение комиссии по вопросу 10:**

Исходя из содержания п. 3 ст. 37 ГК РФ закон допускает совершение безвозмездной сделки между законным представителем и ребенком, тем более, что при оформлении жилого помещения в соответствии с п. 4 ст. 10 Закона №256-ФЗ сделка по распоряжению как таковая не совершается, а лишь определяются доли в праве собственности.

Более того, в силу указанной статьи собственник-родитель не просто имеет право, а обязан оформить жилое помещение в собственность свою и детей, таким образом, закон непосредственно предусматривает совершение указанной сделки.

В соответствии с п. 3. ст. 182 ГК РФ «представитель не может совершать сделки от имени представляемого в отношении себя лично, а также в отношении другого лица, представителем которого он одновременно является, за исключением случаев, предусмотренных законом». Именно такой случай-исключение и предусмотрен в п. 4 ст.10 Закона №256-ФЗ.

Считаем излишним привлекать представителя по доверенности со стороны законного представителя или со стороны детей.

Также полагаем, что привлечение органа опеки и попечительства в качестве представителя детей не соответствует законодательству, так как в соответствии со ст. 31, 35 ГК РФ опека и попечительство над несовершеннолетними устанавливаются при отсутствии у них родителей, усыновителей, лишения судом родителей родительских прав, а также в случаях, когда такие граждане по иным причинам остались без родительского попечения, в частности, когда родители уклоняются от их воспитания либо защиты их прав и интересов, если лицу, нуждающемуся в опеке или попечительстве, в течение месяца не назначен опекун или попечитель, исполнение обязанностей опекуна или попечителя временно возлагается на орган опеки и попечительства. Таким образом, законом определены конкретные случаи, когда орган опеки и попечительства может представлять интересы несовершеннолетнего, и других случаев не предусмотрено.

**11 Вопрос: Как совершаются сделки, если помещение приобретено в период брака, а на момент оформления помещения в общую собственность членов семьи:**

**ситуация 1 - брак расторгнут,**

**ситуация 2 - брак расторгнут, владельцем сертификата заключен новый брак**

По результатам обобщения:

Если жилое помещение приобретено только за счет средств МСК, то в случае расторжения брака на момент оформления в общую долевую собственность бывший супруг, как правило, не включается в число собственников.

Если на приобретение жилого помещения также истрачены собственные средства супругов, то имеются следующие варианты:

- производится раздел имущества (либо определяются доли супругов их соглашением), в том числе в равных долях, а оставшаяся после раздела доля (вероятно, та доля, которая достается в связи с разделом маме) распределяется между мамой и детьми, либо бывшему супругу выплачивается компенсация. Также определение долей между бывшими супругами и оформление долей на детей может осуществляться по одной сделке (договору, соглашению),

- раздел имущества (определение долей бывших супругов) может не производиться, жилое помещение (в случае приобретения его мамой) переоформляется в общую собственность с детьми. При этом может истребоваться отказ бывшего супруга от оформления в собственность помещения или его согласие на совершение сделки по переоформлению либо его волеизъявление на сделку не истребуется,

- если бывший супруг выступал стороной сделки по приобретению недвижимого имущества, жилое помещение оформляется в общую собственность супруги, получившей сертификат, её первого (бывшего) и второго супруга, детей с определением долей по соглашению.

При этом, если мамой заключен новый брак, то второй супруг:

включается в число собственников в любом случае,

включается только в случае, если является отцом ребенка, либо если он участвовал в выплате кредита,

включается, если он указан в обязательстве,

не включается.

Некоторые палаты и нотариусы считают, что решение в вышеуказанных ситуациях (в случае расторжения брака, в том числе при вступлении женщины в новый брак) возможно только в судебном порядке.

### **Мнение комиссии по вопросу 11.**

В соответствии с п. 4 ст. 10 Закона №256-ФЗ жилое помещение, приобретенное с использованием средств МСК, должно оформляться в

собственность родителей и детей. В других пунктах этой же статьи, а также в «Правилах направления средств МСК» предусматривается письменное обязательство оформить жилое помещение в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга (супруги), детей.

Как уже указывалось, в Определении Конституционного Суда РФ от 03.03.2015 №431-О указано: «...правами собственников ...должны... обладать по крайней мере сама получательница сертификата на материнский (семейный) капитал, ее дети, а также ее супруг, являющийся отцом детей (ребенка). Соответственно, **супруг получательницы сертификата в обязательном порядке должен быть включен в число участников общей долевой собственности на объект индивидуального жилищного строительства только в том случае, если он является отцом ее детей (ребенка)**».

Таким образом, на момент оформления жилого помещения получатель сертификата (мама) не только должна находиться в браке, но и супруг должен являться отцом детей (или хотя бы одного из них).

Жилое помещение может быть приобретено как владельцем сертификата, так и другим супругом, как только за счет средств МСК, так и за счет собственных средств, владелец сертификата может вступить в новый брак. Поэтому ситуации могут быть разные и отсюда - варианты оформления жилого помещения в общую долевую собственность также разные. При этом, если жилое помещение оформлено на бывшего супруга владельца сертификата, то ситуация по правовым последствиям может отличаться от ситуации, когда помещение приобретено на владельца сертификата.

Возможны следующие ситуации и варианты переоформления жилого помещения:

1 ситуация: Если жилое помещение приобретено исключительно на средства МСК, оно переоформляется на владельца сертификата и детей. При этом возможна ситуация, если жилое помещение приобретено не владельцем сертификата, а супругом, в таком случае собственниками будут являться бывшие супруги и дети.

2 ситуация: Если жилое помещение приобретено как за счет средств МСК, так и за счет собственных средств супругов, впоследствии расторгнувших брак, то в жилом помещении имеется доля обоих супругов (доля нетитульного бывшего супруга не может исчезнуть). В таком случае оформление помещения должно производиться на бывших супругов и детей.

3 ситуация – продолжение ситуации 2, когда владелец сертификата вступил в новый брак. В случае рождения детей во втором браке, по смыслу закона жилое помещение переоформляется как на вновь рожденных детей, так и на второго супруга. Таким образом, собственниками будут являться владелец сертификата, бывший и настоящий супруг и дети.

#### **14. Прочие вопросы и проблемы, поставленные региональными палатами во время проведения обобщения.**

**Вопрос 1:** Возможно ли приобретение в общую долевую собственность родителей и детей жилого помещения без предварительного прекращения совместной собственности супругов и определения их долей в отношении приобретаемого имущества.

**Ответ:** В соответствии со ст. 244 ГК РФ общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона, при этом общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество. Одним из случаев образования совместной собственности является совместная собственность супругов (ст. 33, 34 СК РФ).

В соответствии с п. 5 ст. 60 СК РФ в случае возникновения права общей собственности родителей и детей их права на владение, пользование и распоряжение общим имуществом определяются гражданским законодательством. В связи с этим нормы семейного законодательства при приобретении неделимых объектами в собственность родителей и детей не применяются, а соответственно совместная собственность супругов не возникает. Приобретенная каждым из супругов доля является его собственностью и на неё не распространяется режим совместной собственности. Предварительного заключения брачного договора либо соглашения о разделе общего имущества не требуется.

**Вопрос 2:** Сохраняется ли у члена семьи титульного собственника помещения, приобретенного с использованием средств МСК, право требования к титульному собственнику об оформлении такого помещения в общую собственность в случае признания обязательства по материнскому капиталу недействительным. Представляется, что такое право может быть реализовано в судебном порядке.

**Ответ:** Для точного и аргументированного ответа недостаточно информации в поставленном вопросе, в частности, об основаниях признания обязательства недействительным. Вместе с тем представляется, что право члена семьи титульного собственника помещения на получение в собственность доли в праве на жилое помещение, приобретенное с использованием средств МСК, возникает в силу закона, а не обязательства, данного титульным собственником помещения, и не должно зависеть от признания обязательства недействительным. Само по себе обязательство можно рассматривать как формальное условие распоряжения средствами МСК.

**Вопрос 3:** Что является предметом сделки в случае, например, приобретения за счет средств материнского капитала доли в праве собственности на объект недвижимости? Доля или объект?

**Ответ:** Предметом сделки является доля в праве собственности на жилое помещение, при этом необходимо учитывать п. 5 Обзора судебной практики ВС, в соответствии с которым размер приобретаемой доли должен позволять выделить в пользование изолированное жилое помещение.

**Вопрос 4:** Как исполнить обязательства, оформленные в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 12 декабря 2007 г. № 862 «О правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий (в ред. от 13.01.2009 г. № 20), где было требование об оформлении жилого помещения в общую собственность супругов, детей и членов семьи, проживающих совместно?

**Ответ:** В соответствии с п. 2 ст. 4 ГК РФ по отношениям, возникшим до введения в действие акта гражданского законодательства, он применяется к правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие. Поскольку обязанность оформления жилого помещения в общую собственность возникла после внесения изменения в п. 4 ст. 10 Закона №256-ФЗ, следует руководствоваться указанным пунктом в новой редакции.

**Вопрос 5:** Иногда лица, приобретающие  $\frac{1}{2}$  долю в праве собственности на жилой дом с использованием средств МСК, просят указать в договоре купли-продажи этой доли, что отчуждаемая доля представляет собой изолированное помещение, с отдельным входом, состоящим из\_\_\_\_\_. Право на изолированное помещение у граждан не зарегистрировано и зарегистрировать его можно только после раздела жилого дома на 2 объекта, что весьма не просто и не быстро (разрешение на реконструкцию, тех планы у кадастрового инженера, соглашение между сособственниками, кадастровый учет и только потом регистрация права на отдельный объект).

Просим ответить:

а) при наличии соглашения между прежними сособственниками о порядке пользования жилым домом, заключённого на основании ст. 247 ГК РФ, правомерно ли сослаться на него в договоре купли-продажи и указать, что порядок пользования сохраняется после приобретения доли новыми собственниками.

б) если нет соглашения, то насколько правомерно указать в договоре заверение Продавца о сложившемся порядке пользования жилым домом.

**Ответ:** В соответствии со ст. 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников. Таким образом, право на заключение соглашения о порядке пользования жилым помещением обладают только

собственники жилого помещения.

По поставленным вопросам полагаем возможным в договоре отразить заверения Продавца о сложившемся порядке пользования жилым домом (в частности, это может иметь значение в суде при решении спора о порядке пользования жилым помещением) и сослаться на соглашение о порядке пользования, вместе с тем Покупателю необходимо разъяснить положения ст. 247 ГК РФ, а также разъяснить, что отражение данного обстоятельства в договоре не влечет возникновения у покупателя права пользования определенной частью дома.

**Вопрос 6:** Органы Росреестра не регистрируют переход права на основании сделок с участием близких родственников, отказывая по причине нарушения п. 3 ст. 37 ГК РФ, в связи с чем семьи вынуждены вместо одного договора оформлять три документа: договор купли-продажи, обязательство, договор об определении долей.

**Ответ:** По мнению комиссии, заключение сделок между близкими родственниками и несовершеннолетним противоречит п. 3 ст. 37 ГК РФ

**Вопрос 7:** Каким образом исполнить обязательства по МСК, если совершеннолетний ребенок от первого брака не живет с матерью и отказывается заключать любые сделки?

**Ответ:** Решение вопроса возможно в судебном порядке.

**Вопрос 8:** Письменное обязательство об оформлении жилого помещения в общую долевую собственность дает лицо(лица), в чьей собственности находится объект индивидуального жилищного строительства. Означает ли это, что если жилое помещение приобретено в том числе на общие средства супругов и оформлено в собственность одного из них(титulyного собственника) обязательство должно быть дано обоими супругами. Либо достаточно обязательства титульного собственника.

**Ответ:** Считаем достаточным удостоверение обязательства от имени лица, на имя которого приобретено жилое помещение.

**Вопрос 9:** Возможно ли удостоверить договор приобретения недвижимого имущества без согласия второго родителя, если известно, что он жив, но не признан безвестно отсутствующим.

**Ответ:** Считаем возможным заключение договора о приобретении имущества на имя несовершеннолетнего одним родителем или несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет с согласия одного родителя.

**Вопрос 10:** Гражданин, являющийся заемщиком (созаемщиком) и стороной обязательства умирает до окончания срока погашения кредита перед банком (конкретная ситуация – квартира находится в общей собственности супругов, супруга умерла в 2016 г. Срок выплаты кредита и переоформления квартиры – 2017 г. Наследниками являются супруг, двое детей и мать). Каков порядок определения наследственной массы и кто будет участвовать в определении долей на квартиру.

**Ответ:** При ответе исходим из того, что средства МСК при жизни владельца сертификата были направлены на погашение кредита, а дети являются малолетними. Полагаем, что в данном случае вопрос следует разрешать в судебном порядке по следующим основаниям:

Выдача свидетельства о праве собственности пережившей супруге невозможна, так как на погашение кредита были использованы средства МСК, и необходимо учитывать права детей, которые должны признаваться участниками общей долевой собственности, соответственно, всё жилое помещение не может быть признано совместной собственностью супругов. Заключение соглашения пережившего супруга с наследниками невозможно, так как в данном случае отец будет заключать сделку в отношении себя и своих несовершеннолетних детей, что противоречит п. 3 ст. 37 и п. 3 ст.182 ГК РФ.

**Вопрос 11:** Требуется ли согласие органов опеки и попечительства при регистрации залога доли несовершеннолетнего, возникающего в силу закона (при покупке в рассрочку).

**Ответ:** В соответствии с п. 2 ст. 334.1. ГК РФ «Правила настоящего Кодекса о залоге на основании договора соответственно применяются к залогу, возникшему на основании закона, если законом не установлено иное».

В соответствии с п. 3 ст. 335 ГК РФ «Если предметом залога является имущество, на отчуждение которого требуется согласие или разрешение другого лица либо уполномоченного органа, такое же согласие или такое же разрешение необходимо для передачи этого имущества в залог, за исключением случаев, когда залог возникает в силу закона».

В том случае, если недвижимое имущество покупается с оплатой в кредит (в кредит с рассрочкой) возникает залог в силу закона, если иное не предусмотрено договором. В случае возникновения залога в силу закона все покупатели, в т.ч. несовершеннолетние, становятся залогодателями, однако, несмотря на это, с учетом вышеуказанных положений кодекса, согласие органа опеки и попечительства на заключение сделки не требуется.

**Вопрос 12:** Необходимо ли согласие органа опеки и попечительства при покупке недвижимости с участием несовершеннолетних.

**Ответ:** Не требуется.

**Вопрос 13:** Необходимо ли согласие супругов друг другу при переоформлении жилого помещения в общую долевую собственность.

**Ответ:** Не требуется, т.к. в сделке участвуют оба супруга.

**Ответы (уточненные) на вопросы, поступившие на он-лайн конференцию, проведенную комиссией 01 ноября 2016 г.**

**Вопрос 1.** Вправе ли нотариус производить расчет размера доли в праве собственности без предварительного разрешения органов опеки и попечительства, в случаях использования средств материнского (семейного капитала) на приобретение жилого помещения. Если да, то какую стоимость жилого помещения и на какой момент брать для расчета.

**Ответ:** На первый вопрос ответ дан выше. По второму вопросу о стоимости жилого помещения, комиссия считает, что при определении долей следует учитывать всю стоимость приобретения (например, цену покупки) и стоимость средств МСК. Полагаем, что в случае приобретения помещения за счет кредитных средств уплаченные проценты не должны учитываться при определении стоимости помещения и влиять на размер долей, т.к. проценты это плата банку за предоставленный кредит. Проценты относятся к кредитному договору и кредитным правоотношениям и не могут увеличивать стоимость помещения.

**Вопрос 2.** Возможно ли существование одновременно различных режимов собственности (совместной, долевой, раздельной) на объект, приобретенный с использованием средств материнского (семейного капитала) и совместных/личных средств супругов?

**Ответ:** Сочетание такого режима теоретически возможно. В некоторых регионах регорганы регистрируют права на объекты с таким режимом, в некоторых – отказывают.

Однако после переоформления жилого помещения в соответствии с Законом №256-ФЗ, такой объект в конечном итоге должен являться общей долевой собственностью родителей и детей, что следует из п. 4 ст. 10 закона. В дальнейшем владение, пользование, распоряжение таким жилым помещением в соответствии с п. 5 ст. 60 СК РФ будет осуществляться по нормам гражданского законодательства.

**Вопрос 3.** В случаях использования средств материнского (семейного) капитала на приобретение жилого помещения и установления на него равнодолевой собственности, без заключения соглашения о разделе имущества супругов или брачного договора, при последующем отчуждении доли в праве собственности одним из супругов, необходимо ли согласие другого супруга на отчуждение.

Ответ. В соответствии с п. 5 ст. 60 СК РФ в случае возникновения права общей собственности родителей и детей их права на владение, пользование и распоряжение общим имуществом определяются гражданским законодательством. В связи с этим нормы семейного законодательства при приобретении неделимого объекта в собственность родителей и детей не применяются, а соответственно совместная собственность супругов не возникает. Приобретенная каждым из супругов доля является его собственностью, на неё не распространяется режим совместной собственности и согласия супруга на её отчуждение не требуется.

**Вопрос 4:** Зачастую доля в праве собственности на жилое помещение приобретается с использованием средств МСК у родственников. Например, квартира в собственности бабушки и несовершеннолетнего внука - по ½ доле, бабушка продает свою долю под МСК семье дочери. Дочь является матерью несовершеннолетнего внука.

В связи с такой ситуацией возникают следующие вопросы:

1) Возникает ли у внука преимущественное право покупки отчуждаемой доли, ведь сделки между близкими родственниками и детьми запрещены? Если возникает, то требуется ли разрешение органа опеки и попечительства на отказ от него.

2) Возможно ли семье дочери сразу приобрести долю в собственность всех членов семьи, в т.ч. внука продавца, несмотря на то, что совершение любых сделок между родителями, их близкими родственниками и детьми, кроме дарения запрещено (п.3. ст.37 ГК РФ), но имеется согласие органа опеки на такую сделку? Ранее звучавшее предложение о том, что такую сделку может подписать родитель ребенка, который не является родственником продавца, в данном случае, вероятно, отцом ребенка, на наш взгляд, не меняет ситуацию, т.к. сделка совершается между бабушкой и внуком, а не между тещей и зятем. Также по этому поводу имеется письмо МЭР от 28.06.2011 № Д23-2738, где, как выход, предлагается заключать договор только с матерью, а потом определять доли родителей и детей.

Ответ: Комиссия полагает, что договор, по которому приобретает ребенок имущество у близких родственников, противоречит законодательству. Соответственно, в ситуации когда бабушка и внук являются сособственниками и бабушка продает долю третьему лицу у внука отсутствует преимущественное право покупки доли.

**Вопрос 5.** Обзором Верховного Суда от 22.06.2016 определено, что с момента использования средств МСК на приобретение (строительство, реконструкцию) жилого помещения оно поступает в общую долевую собственность родителей и детей, при этом доли родителей и детей от средств МСК должны быть равными. Как разрешить вопрос о том, подлежат ли перераспределению доли родителей и детей, если доли детей ранее были определены в меньшем размере, чем им полагалось от средств МСК, а теперь это жилое помещение отчуждается. Ведь в данной ситуации дети получают меньше денежных средств за отчуждаемые доли, чем, если бы доли были определены равными.

Ответ: В описанной ситуации оформление жилого помещения в долевую собственность и определение размера долей было произведено в соответствии с п. 4 ст. 10 Закона №256-ФЗ. В соответствии со ст. 8.1. ГК РФ зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином. Оснований для перераспределения долей не имеется.

**Вопрос 6:** Оформляется ли доля в праве на жилое помещение, приобретенное с использованием средств МСК, на мужа, который является иностранным гражданином.

Ответ: В соответствии с Законом №256-ФЗ право на дополнительные меры государственной поддержки возникает при рождении (усыновлении) ребенка (детей), имеющего гражданство Российской Федерации, у **следующих граждан Российской Федерации** независимо от места их жительства:

1) женщин, родивших (усыновивших) второго ребенка начиная с 1 января 2007 года;

2) женщин, родивших (усыновивших) третьего ребенка или последующих детей начиная с 1 января 2007 года, если ранее они не воспользовались правом на дополнительные меры государственной поддержки;

3) мужчин, являющихся единственными усыновителями второго, третьего ребенка или последующих детей, ранее не воспользовавшихся правом на дополнительные меры государственной поддержки, если решение суда об усыновлении вступило в законную силу начиная с 1 января 2007 года.

Однако право на меры государственной поддержки возникает и независимо от наличия гражданства - в п. 3 ст. 3 Закона предусмотрено, что «Право женщин, указанных в части 1 настоящей статьи, на дополнительные меры государственной поддержки прекращается и возникает у отца (усыновителя) ребенка **независимо от наличия гражданства Российской**

**Федерации или статуса лица без гражданства** в случаях смерти женщины, объявления ее умершей, лишения родительских прав в отношении ребенка, в связи с рождением которого возникло право на дополнительные меры государственной поддержки, совершения в отношении своего ребенка (детей) умышленного преступления, относящегося к преступлениям против личности, а также в случае отмены усыновления ребенка, в связи с усыновлением которого возникло право на дополнительные меры государственной поддержки».

Таким образом, закон предоставляет государственную поддержку и лицам, не имеющим гражданства РФ.

В соответствии с Федеральным законом от 25.07.2002 N 115-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации" иностранные граждане пользуются в Российской Федерации правами и несут обязанности наравне с гражданами Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

В Законе №256-ФЗ не содержится каких-либо положений, определяющих, что жилое помещение не должно оформляться в собственность иностранных граждан.

В соответствии со ст. 1195 ГК РФ «если иностранный гражданин имеет место жительства в Российской Федерации, его личным законом является российское право».

В соответствии со ст. 161 СК РФ «Личные неимущественные и имущественные права и обязанности супругов определяются законодательством государства, на территории которого они имеют совместное место жительства, а при отсутствии совместного места жительства законодательством государства, на территории которого они имели последнее совместное место жительства. Личные неимущественные и имущественные права и обязанности супругов, не имевших совместного места жительства, определяются на территории Российской Федерации законодательством Российской Федерации».

Таким образом, жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского (семейного) капитала, оформляется также и в собственность супруга-иностранного гражданина.

**Вопрос 7.** Микрофинансовая организация заключила договор займа с владельцем сертификата МСК, по которому предусмотрена выдача займа на приобретение жилого помещения (предполагается, что средства МСК будут направлены на погашение займа и процентов по нему), при этом предусматривается, что выдача займа будет производиться после представления договора купли-продажи жилого помещения и перехода права к покупателю. При этом по договору купли-продажи должен возникнуть залог в силу закона в пользу микрофинансовой организации. Возможно ли удостоверение договора купли-продажи, т.к. договор займа еще не заключен в связи с тем, что не было передачи денег в качестве займа.

Ответ: Полагаем возможным удостоверение такого договора по следующим основаниям: В соответствии с ГК РФ и Законом об ипотеке возможно возникновение ипотеки и её регистрация в обеспечение обязательства, которое возникнет в будущем. Так,

согласно ст. 339 ГК РФ «Условия, относящиеся к основному обязательству, считаются согласованными, если в договоре залога имеется отсылка к договору, из которого возникло или возникнет в будущем обеспечиваемое обязательство» (по общему правилу, к залогоу в силу закона применяются правила о залоге в силу договора)

согласно ст. 11 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" «Если обязательство, обеспечиваемое ипотекой, возникло после внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке, права залогодержателя возникают с момента возникновения этого обязательства».

Договор займа, подписанный микрофинансовой организацией с владельцем сертификата на МСК, не считается заключенным и сам по себе не порождает заемного обязательства и каких-либо обязанностей по предоставлению займа займодавцем, однако подписание такого договора допускается и не противоречит действующему законодательству, последующая передача заемных средств по такому договору влечет его заключение. Такой вывод следует и из судебной практики (Определения Верховного суда от 26 августа 2014 г. по делу № А65-7195/2013 г., от 3 октября 2016 г. по делу № А41-34695/2014, от 1 марта 2016 г. N 5-КГ16-40, от 24 ноября 2015 г. N 19-КГ15-25 ). Иное толкование привело бы к тому, что договоры займа, по которым передача займа (денег) произошла не в момент его подписания, а позднее, должны признаваться ничтожными, а взаимоотношения по передаче-возврату денег не должны признаваться как заемные.

**Вопрос 8.** Приобретается квартира по договору купли-продажи, согласно которому оплата будет производиться за счет собственных средств и средств МСК. При этом средства МСК будут направлены ПФ РФ на счет Продавца после заключения договора (общая стоимость квартиры 2 млн. руб., размер МСК – 500 тыс.руб.). Родители настаивают на том, чтобы на имя детей было приобретено по договору-купли продажи только по 1/16 доле в праве собственности на квартиру, мотивируя тем, что поскольку средства МСК еще не перечислены продавцу, то доли могут быть определены согласно положениям п. 13 Обзора судебной практики ВС без получения предварительного разрешения органов опеки и попечительства.

Имеются ли правовые препятствия для удостоверения такого договора? Каковы последствия его заключения, а именно: правомерен ли будет в таком случае отказ ПФ РФ по причине неравенства долей в приобретенном имуществе? Какова степень ответственности нотариуса в случае отказа ПФ

РФ в перечислении средств МСК?

Ответ: В соответствии со ст. 421 ГК РФ «условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами». Законодательство и нормативные акты не содержат каких-либо положений, предписывающих приобретать имущество в определенных долях (в частности, исходя из средств МСК). Более того, Закон №256-ФЗ предусматривает, что доли определяются по соглашению. Поэтому удостоверение договора на указанных выше условиях соответствует закону. Отказ Пенсионного фонда в перечислении средств МСК по такому договору может быть обжалован в суд.

В заключение: Комиссия ФНП по методической работе надеется, что материал окажет практическую помощь нотариусам по вопросам удостоверения сделок с использованием средств материнского (семейного) капитала.