

ВЫДЕЛЕНИЕ ДОЛЕЙ В НЕДВИЖИМОСТИ, ПРИОБРЕТЕННЫХ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ МАТЕРИНСКОГО СЕМЕЙНОГО КАПИТАЛА**Тимирбаева Жулдуз Олжабаевна**

магистрант, ЧОУ Сибирский юридический университет, РФ, г. Омск

Филиппова Олеся Сергеевна

научный руководитель, канд. юрид. наук, доцент, ЧОУ Сибирский юридический университет, РФ, г. Омск

В соответствии Федеральным законом «О материнском семейном капитале» от 29.12.2006 № 256-ФЗ средства государственной поддержки можно использовать для приобретения жилья. Это удобно, если не хватает средств на первоначальный взнос или после рождения второго ребенка стало тяжело исполнять обязательство по ипотечному кредитованию. Но возникают сложности в дальнейшем выделении долей в данном жилье. Так как если недвижимость приобретена с использованием средств материнского капитала и с использованием средств банка, данное жилье находится в обременении до момента погашения ипотечного кредита, заемщик обязан в течение полугода с момента снятия обременения жилого имущества выделить доли.

Реализовать указанную норму закона просто, если приобретение жилья семьей осуществляется только с использованием собственных накоплений и средств государственного субсидирования. Тогда в договоре купли-продажи указывают долю каждого из членов семьи, включая детей. Государство не вносит каких-либо рекомендаций о размерах долей — разделение проводится на добровольных началах.

Но возникают определенные проблемы, когда жилье приобретается не только с материнским капиталом, но и за счет кредитных средств банка.

Жилье, приобретенное в браке, становится общей совместной собственностью супругов, — так гласит Семейный кодекс РФ [1]. В соответствии с п. 2 статьи 45 СК РФ, «супруги несут солидарную ответственность перед кредитором» [1]. Дети, тем более несовершеннолетние, не отвечают по обязательствам родителей, не могут быть созаемщиками. Налицо некоторые противоречия между требованиями Семейного кодекса Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ и Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ.

В соответствии п. 4 ст. 10 Федеральным законом «О материнском семейном капитале» от 29.12.2006 № 256-ФЗ устанавливается, «что лицо, получившее сертификат, его супруг (супруга) обязаны оформить жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, в общую собственность такого лица, его супруга (супруги), детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению.» [3] Закон требует обязательного выдела долей и переход в отношении такого имущества на режим общей долевой собственности. Данная императивная норма требует выполнения таких действий от супругов в обязательном порядке. Если такое соглашение достигнуто и доли выделены, то спор отсутствует и какого-либо предметного анализа такой ситуации не требуется. Но предположим, если доли не выделены или в отношении определения их размера имеет место спор (что зачастую происходит на практике), то раздел имущества и определение долей будет осуществлять суд. Каким образом? Обратимся к

судебной практике.

В кассационном определении Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 11.12.2019 № 88а-1540/2019 по делу № 2а-318/2019 указано, что в силу части 4 статьи 10 названного Закона жилое помещение, приобретенное 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.

По смыслу приведенных норм, не являются совместно нажитым имуществом супругов только средства материнского (семейного) капитала, поэтому доли в праве на квартиру, приобретенную с их использованием, определяются исходя из равенства долей родителей и детей исключительно на средства материнского (семейного) капитала, а не на все средства, за счет которых была приобретена квартира.

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, возникающей у них на приобретенное жилье.

При этом в Федеральном законе «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ предусмотрено удостоверить простую письменную форму обязательства нотариально, мотивируя тем, что нотариальное удостоверение придает документу «весомость», налагает на распорядителя семейного капитала ответственность.

Но возникает вопрос, если государственная поддержка направлена на защиту интересов детей почему же кредитные организации предоставляя ипотечное кредитование семьям, устанавливая свои правила для выделения долей для членов семьи, а именно выделение доли в течении 6 месяцев с момента погашения ипотечного кредитования, ведь это так же нарушает интересы детей, т.к. жилье находится в залоге и заемщик использовал средства материнского семейного капитала как одно из оснований для приобретения жилья, но дети остаются без доли в данной недвижимости.

Еще один вопрос, почему законодательство предусматривает такие пробелы в выделе доли.

Исходя из вышеуказанного так же могут возникнуть иные обстоятельства в случае расторжения брака супругов, но у них имеется совместно нажитое недвижимое имущество, причем оно приобретено с использованием средств материнского капитала, то тогда, в соответствии со ст. 38, 39 СК РФ «разделу между супругами подлежит, только общее имущество, нажитое ими во время брака» [1]. К нажитому во время брака имуществу (общему имуществу супругов) относятся, в том числе полученные каждым из них денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения [1].

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 дети должны признаваться участниками долевой собственности на объект недвижимости, приобретенный (построенный, реконструированный) с использованием средств материнского капитала.

Таким образом, спорный объект недвижимости подлежит разделу с учетом требований ст. 38, 39 СК РФ и ч. 4 ст. 10 Федерального закона «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей».

Исходя, из приведенных выше примеров следует вывод, что необходимо четкое определение в законодательстве порядка выделения долей в приобретенном имуществе по договору купли-продажи с использованием кредитных средств и средств государственной поддержки для целей защиты интересов детей.

Список литературы:

1. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон № 52-ФЗ от 30 ноября 1994 г. «О порядке введения в действие части первой Гражданского кодекса РФ». Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
3. Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О материнском семейном капитале». Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
4. Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
5. М. Мошкович, Н. Завойкина, Ю. Терешко Материнский капитал на жилище [Текст] // «ЭЖ-Юрист», 2008, №1;