

Омский Росреестр о регистрации права общей долевой собственности при использовании средств «материнского капитала»

Материнский (семейный) капитал – это государственная мера поддержки российских семей, воспитывающих детей.

Данная мера поддержки действует в нашей стране с 2007 года и предполагает, что семьи, в которых появился второй ребенок, имеют право на получение материальной поддержки от государства. Первоначально сумма сертификата составляла 250 тысяч рублей, в настоящее время – 466 тысяч 617 рублей.

1 марта 2020 года Президент Российской Федерации подписал важный закон № 35-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам, связанным с распоряжением средствами материнского (семейного) капитала», и теперь получить материнский капитал можно даже при рождении первого ребенка. В целом программа материнского капитала продлена до 31 декабря 2026 года.

Право на получение материнского (семейного) капитала и порядок его использования установлены Федеральным законом от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» (далее – Федеральный закон № 256-ФЗ).

Согласно Федеральному закону № 256-ФЗ право на получение материнского капитала имеют:

– женщина, гражданка РФ, родившая или усыновившая второго или последующих детей после 1 января 2007 года, а также женщина, родившая или усыновившая, начиная с 1 января 2020 года, первого ребенка;

– мужчина, гражданин РФ, который является единственным родителем или усыновителем двух и более детей, рожденных после 1 января 2007 года;

– ребенок до 18 лет, рожденный в 2007 году или позднее, в случае смерти родителей или усыновителей или лишения их родительских прав.

В подтверждение права на получение средств материнского (семейного) капитала выдается сертификат государственного образца.

При этом денежные средства, составляющие материнский капитал, не выдаются наличными на руки владельцу сертификата. Программа является целевой, и реализовать свое право на государственную поддержку семьи можно только в рамках, установленных законодательством, средства можно направить на:

- улучшение жилищных условий;
- образование детей;
- формирование накопительной пенсии маме;
- социальную адаптацию детей-инвалидов;
- ежемесячную выплату (при определенных условиях).

Остановимся подробнее на улучшении жилищных условий, ведь это –

самое популярное на сегодня направление реализации материнского капитала. За годы действия программы ею воспользовались более 9 миллионов семей. Кстати, при покупке жилья в ипотеку использовать средства материнского капитала можно, не дожидаясь, когда ребенку исполнится 3 года.

Под улучшением жилищных условий подразумевается покупка недвижимости – готового или строящегося жилья, строительство дома. А с 2020 года согласно изменениям в Федеральном законе от 29.07.2017 № 217-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» дом можно купить или построить и на садовом участке, а не только на участке, выделенном под индивидуальное жилищное строительство.

Пунктом 4 статьи 10 Федерального закона № 256-ФЗ предусмотрено, что лицо, получившее сертификат (супруг или супруга), обязано оформить жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, в общую собственность – супругов, детей (в том числе первого, второго,

третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению.

Таким образом, вышеназванным законом определен круг лиц, в чью собственность поступает данное жилое помещение, установлены вид собственности – общая долевая и основание для определения долей в праве собственности – соглашение об определении размера доли.

Эти условия защищают права детей в случае развода, смерти родителей и других негативных обстоятельств. Доли необходимо оформлять как при получении федерального материнского капитала, где распорядителем средств выступает Пенсионный фонд, так и при получении регионального материнского капитала, который оформляют местные органы социальной защиты.

В случае если жилое помещение приобретено не в общую собственность, для получения материнского (семейного) капитала необходимо предоставить письменное обязательство – оформить жилое помещение в общую (долевую) собственность в течение 6 месяцев с момента регистрации права собственности на жилье.

Иными словами, речь идет о выделении долей в праве на недвижимое имущество. В силу требований закона, это обязательство является обязательным. Особенности данной процедуры состоят в следующем.

Размер долей в праве общей собственности определяется по соглашению сторон. Закон не устанавливает ограничения относительно порядка распределения долей, они могут быть определены любым способом, но собственниками должны стать все члены семьи.

В целях наделения детей долями в праве на жилое помещение, приобретенное за счет средств материнского капитала, на государственную регистрацию перехода прав может быть представлен любой безвозмездный гражданско-правовой договор, в том числе договор дарения, на основании которого определенные доли будут переданы (отчуждены) от родителей детям. При этом при совершении такой сделки от имени малолетних детей будут выступать их законные представители (родители).

Соглашение об оформлении долей можно составить без участия нотариуса, но только в том случае, если жилье покупалось

или строилось без дополнительных вложений, исключительно на средства материнского капитала.

Необходимо учитывать, что обязательными для оформления являются доли не только детей, но и самого владельца сертификата, и его супруга. Если кроме средств материнского капитала супруги вкладывают в покупку квартиры свои накопления или берут кредит, то по закону соглашение об оформлении долей в этой недвижимости удостоверяется у нотариуса в связи с тем, что в соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации (далее – СК РФ) законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности.

Следует отметить, что статья 38 СК РФ предусматривает возможность изменения законного режима имущества супругов путем его раздела. В силу положений пункта 1 названной статьи раздел общего имущества супругов может быть произведен как в период брака, так и после его расторжения по требованию любого из супругов.

При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 38 СК РФ общее имущество супругов может быть разделено между супругами по их соглашению. Соглашение о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака, должно быть нотариально удостоверено.

В этой связи есть два различных варианта отчуждения долей в праве на квартиру детям:

1. Отчуждение долей детям происходит одновременно с разделом совместно нажитого имущества между супругами, в результате чего каждый из членов семьи становится правообладателем доли в праве общей собственности.

На государственную регистрацию права общей долевой собственности родителей и детей может быть представлен договор, содержащий элемент соглашения о разделе совместно нажитого имущества, а также элемент безвозмездной гражданско-правовой сделки, на основании которой доли будут отчуждены от родителей детям. Договор подобного рода должен быть нотариально удостоверен;

2. Отчуждение долей детям происходит с сохранением оставшейся доли в общей совместной собственности супругов.

Следует обратить внимание на то, что действующее законодательство не содержит запрета на распоряжение имуществом, находящимся в общей совместной собственности супругов, путем отчуждения ими определенной доли в пользу третьих лиц. Требование о необходимости соблюдения нотариальной формы сделки для указанных случаев не установлено. Конечно, указанная сделка может быть совершена и в нотариальной форме, если есть соглашение об этом ее сторон (пункт 2 части 2 статьи 163 ГК РФ).

В заключении следует отметить, что хотя Федеральный закон № 256-ФЗ не разъясняет наказание за не выделение долей, это не означает, что нарушителям ничего не грозит.

В случае, если квартира еще не продана, суд обяжет выделить долю всем членам семьи, в том числе и детям.

Если становится известно о факте нарушения, когда квартира была уже продана, заинтересованное лицо имеет право подать исковое заявление о признании сделки оспоримой и недействительной. Если подобное будет доказано, родителям придется вернуть квартиру первому владельцу. Выданный материнский капитал возвращается государству по основанию нецелевого расходования.

**Елена Кузьмина,
главный специалист-эксперт
Омского отдела
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.**