

Куприянов Константин Дмитриевич

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право

**Особенности приобретения недвижимости с использованием средств
материнского (семейного) капитала**

Аннотация. Приобретение собственного жилья является главной целью многих молодых семей в нашей стране. Однако, в условиях растущих цен на недвижимость и неравномерного уровня доходов молодых родителей, использование материнского (семейного) капитала является единственным доступным способом достижения этой цели. В рамках данной статьи мы провели анализ правил, связанных с сделками, осуществляемыми при использовании материнского (семейного) капитала, а также проблем, связанных с выделением детям долей в праве собственности на недвижимость, приобретенную с использованием данных средств.

Ключевые слова: недвижимость, материнский (семейный) капитал, государство, поддержка.

Материнский (семейный) капитал представляет собой меру государственной поддержки российских семей, в которых с 2007 по 2021 год включительно родился (был усыновлен) второй ребенок (либо третий ребенок или последующие дети, если при рождении (усыновлении) второго ребенка право на получение этих средств не оформлялось). Н.Ю. Коротина и И.А. Рыженкова рассматривают материнский капитал как составляющую демографической политики государства, как инструмент государственной политики в решении демографических проблем государства [3, с. 24]. О.И. Назарова считает, что материнский капитал является мерой социально-экономической защиты детей [4, с. 123].

В последние годы, размер материнского капитала существенно вырос. В 2007 году сумма составляла 250 000 рублей, а в 2015 году планируется индексация на 5,5%, что приведет к возрастанию до 453 026 рублей. Этот рост является положительным сигналом для российских семей и свидетельствует о нашей стране как о хорошем месте для рождения и воспитания детей. По состоянию на 1 февраля 2023 года, выплату увеличили на 11,9%, что позволит гражданам получать уже 586,9 тыс. рублей и 775,6 тыс. рублей на первого и второго детей соответственно. В соответствии с новым законодательством, увеличение выплаты материнского капитала на второго ребенка стало доступным и для тех, кто уже получал эту выплату на первенца, но еще не подавал заявку на повторное начисление, а также для тех, у кого осталась не расходуемая часть средств материнского капитала.

Приведем пример: если семья уже получила выплату на первенца в 2022 году, а в 2023 году у них родится второй ребенок, то размер выплаты составит не 168,6 тыс. рублей, как было ранее, а 188,6 тыс. рублей.

В юридической практике существует обязательство по материнскому капиталу, которое закрепляется документом, оформляемым матерью и отцом ребенка при намерении повысить условия проживания с помощью финансовой поддержки государства. Главной целью оформления обязательства является защита прав новорожденных на жилье.

Существует несколько основных правил для использования материнского капитала. Во-первых, допустимо приобретать лишь жилье, предназначенное для улучшения жилищных условий. Покупка земельного участка или гаража не является возможной. Материнский капитал может быть потрачен на квартиру, дом или выплату ипотеки. Во-вторых, первоначальный взнос может быть больше, чем размер материнского капитала. Некоторые банки требуют наличия дополнительной суммы для первого взноса – около 10% его размера. В-третьих, средства материнского капитала могут быть расходованы только безналичным способом [3].

Важно знать эти правила и защищать свои права при использовании материнского капитала.

Приобретение жилья с использованием материнского капитала сопровождается рядом особенностей, определенных Федеральным законом № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей». Согласно данному закону, жилой объект, приобретенный, построенный или реконструированный с использованием средств материнского капитала, оформляется в общую собственность родителей и всех детей, независимо от очередности рождения детей. Закон также требует определить размер долей в праве собственности по соглашению между членами семьи, указанными в сертификате на материнский капитал [1].

Наделение каждого из указанных членов семьи правом собственности на жилье подтверждается у нотариуса, где покупатели заполняют соответствующее заявление. Однако, до полного погашения долга, квартира находится в залоге у банка. После полного расчета всех задолженностей по кредиту, каждый член семьи получает свою долю квартиры [2, с. 63-69].

В случае невыплаты задолженности по ипотечному кредиту, предмет залога не может быть просто отобран банком. В данном случае в процесс включаются органы опеки и попечительства, чтобы защитить права детей-собственников от нарушения. Таким образом, выбирая опцию приобретения жилья с использованием материнского капитала, следует учитывать ряд юридических нюансов, которые при правильном выполнении обязательств обеспечат всем членам семьи справедливые доли в праве собственности на недвижимость.

В случае, когда родители новорожденных не зарегистрировали брак, возникает особый порядок получения материнского капитала. В данной ситуации, сертификат выдается только на маму и детей, при этом отец не может получить долю, даже если в браке все же регистрируются.

Если жилье, приобретенное с помощью материнского капитала, родители решают продать, то они обязаны наделить детей собственностью в другой

квартире. Тем не менее, Закон не определяет конкретных размеров долей, которые необходимо наделить детей. Это значит, что стороны могут определить размер долей по своему усмотрению.

Однако, практика показывает, что размеры долей бывают крайне маленькими. В этой связи, регистратор Росреестра имеет право приостановить регистрацию или вовсе отказать в ней, если посчитает, что детям выделены неоправданно маленькие доли в недвижимости. В свою очередь, позиция Верховного суда РФ заключается в том, что на средства материнского (семейного) капитала в равной степени имеют право все члены семьи. То есть, доли детей должны определяться исходя из следующего: доля материнского капитала в общей стоимости жилья делится на количество членов семьи.

Важно отметить, что отсутствие законодательной нормы по размерам наделяемых долей может привести к предоставлению детям минимально возможных из доли, что, в свою очередь, нарушает их права. Поэтому, при определении размеров долей, необходимо учитывать приоритетность законодательной позиции Верховного суда РФ и не занижать размеры долей детей [4].

При определении долей в приобретаемом жилом помещении за счет средств материнского (семейного) капитала, мы считаем наиболее правильным методом установление лимита доли детей на законодательном уровне или определение долей всех собственников как равных. Однако, учитывая, что жилье приобретается частично за счет материнского (семейного) капитала, доли в праве собственности на такое помещение должны определяться, исходя из равенства долей родителей и детей только на средства материнского (семейного) капитала.

Мы предлагаем закрепить следующую формулу в законодательстве: «доли в праве собственности на жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского (семейного) капитала, определяются, исходя из равенства долей родителей и детей только на средства материнского

(семейного) капитала, а не на все средства, за счет которых было приобретено жилье».

Мы считаем, что такой подход является наиболее корректным и справедливым для определения долей в приобретаемом жилом помещении и должен быть закреплен в соответствующем законодательстве.

Литература

1. Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ (ред. от 28.12.2022) «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2007. № 1 (часть I). Ст. 19

2. Афтахова А.В. Обзор судебной практики по делам, связанным с использованием средств материнского капитала // Вестник Тверского государственного университета. Серия: Право. 2021. № 2.

3. Габитдинов Р.Ф., Сайдашев И.Х. Сделки по реализации прав граждан по овеществлению материнского (семейного) капитала // Труды Оренбургского института (филиала) Московской государственной юридической академии. 2019. № 1 (31).

4. Павлова Е.А., Дорожко Д.А. Материнский (семейный) капитал в Российской Федерации: проблемы получения и использования // Вектор науки Тольяттинского государственного университета: экономика и управление. 2018. № 1(16).