**Порядок определения долей на жилое имущество, приобретенное с использованием средств материнского капитала**

Регулирование данного вопроса исчерпывается двумя правовыми источниками: Семейный Кодекс РФ и Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей».

По общему правилу, установленному ст. 34 Семейного Кодекса РФ, имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. При этом право на общее имущество супругов принадлежит также супругу, который в период брака осуществлял ведение домашнего хозяйства, уход за детьми или по другим уважительным причинам не имел самостоятельного дохода.

Статья 421 Гражданского Кодекса РФ предоставляет гражданам свободу в заключении договора. Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и [не предусмотренный](consultantplus://offline/ref=587CBD4FE3221B23D7EF46BFB80DF1DDAFE3D587B442EBB8FC4F32A6FA5B687BEF25D5C11F8134B9Q9z2H) законом или иными правовыми актами, в котором содержатся элементы различных договоров (смешанный договор).

Если средства материнского капитала направляются в качестве оплаты полной или части суммы на приобретение готового жилья, то между продавцом и покупателями может быть заключен договор купли-продажи **с указанием размера долей** для каждого из покупателей.

В п.1 ст. 33 Семейного кодекса РФ законным режимом имущества супругов установлена совместная собственность, в ч. 4 ст. 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ установлен вид собственности - общая долевая. Таким образом, приобретение супругами имущества в долевую собственность не является их волеизъявлением на изменение установленного законом режима совместной собственности, а требованием закона, соответственно такой договор не подлежит нотариальному удостоверению.

При этом размеры долей, которые должны принадлежать каждому члену семьи, законом не установлены, а лишь, установлено, что доли в праве собственности на жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского капитала, определяются по соглашению.

Исходя из нормативного правового регулирования и выводов изложенных в судебной практике следует, что имущество по указанным правилам подлежит разделу следующим образом: доля в имуществе, которая была оплачена за счет средств материнского капитала, делится в равных долях между супругами и детьми, а остальная часть имущества признается совместной собственностью и делится исключительно между супругами, так как дети не имеют долю в общей совместной собственности супругов.

На сегодняшний день внесен ряд изменений в правила ведения Единого государственного реестра недвижимости и Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», появилась возможность провести **выделение долей детям** без нотариуса, по соглашению в простой письменной форме после оформления жилья в собственность или снятия обременения (ограничения).

В случае если недвижимость принадлежит **обоим родителям на праве общей совместной собственности, то они** могут оставить за собой право совместной собственности на долю в праве общей долевой собственности и **наделить долями только детей**.

Если средства капитала направляются **в качестве недостающей суммы** на покупку жилья, право на заключение подобной сделки возникает у родителей **при наступлении ребенку 3-х лет (**после рождения которого возникло право на получение материнского сертификата). В данном случае **нет необходимости** составлять обязательство и в дальнейшем обращаться к нотариусу для выделения долей**,** так как имеется возможность зарегистрировать право собственности **сразу на всех членов семьи**. Для этого стороны составляют **договор купли-продажи**, по условиям которого родители и дети будут выступать в роли покупателей жилья. При оформлении данной сделки в договоре купли-продажи указывается условие, согласно которому часть суммы будет оплачена продавцу **из средств материнского капитала**. После подписания договора стороны регистрируют право собственности, однако недвижимость будет находиться **в залоге у продавца** до полной оплаты договора. После проведения регистрации права собственности покупатели должны обратиться с заявлением о выдаче средств капитала в ПФР. Если все оформлено должным образом, то Пенсионный фонд переводит средства на счет продавца, после чего стороны сделки должны **снять обременение**с жилья в Росреестре.

Условия приобретения супругами имущества в долевую собственность с использованием средств материнского (семейного) капитала должны быть отражены в документах, представляемых на государственную регистрацию.

Ведущий специалист-эксперт

Шегарского межмуниципального отдела

Управления Росреестра по Томской области

Сергей Малюгин