

**Тарарышкина Ирина Сергеевна**

к.ю.н., доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин  
Рязанский государственный университет имени С.А. Есенина  
г. Рязань, Россия

**Шаева Елена Николаевна**

магистрант Рязанский государственный университет имени С.А. Есенина  
г. Рязань, Россия

**Актуальные проблемы оформления права общей собственности на жилое  
помещение, приобретенное с использованием средств материнского (семейного)  
капитала**

**Аннотация.** В статье анализируются проблемы, возникающие на практике в связи с распоряжением средствами материнского (семейного) капитала. Выявлено, что большее количество проблем возникает при использовании средств соответствующего сертификата на улучшение жилищных условий. Основной причиной указанных проблем является несовершенство нормативно-правового регулирования исследуемых правоотношений. В ходе исследования выявлено, что отсутствие четкой правовой регламентации института регистрации прав на недвижимое имущество, приобретенное с использованием средств материнского капитала приводит к нарушению прав несовершеннолетних детей и добросовестных приобретателей.

**Ключевые слова:** материнский (семейный) капитал, право общей долевой собственности, соглашение об определении долей в праве общей собственности на имущество, размер доли в праве общей долевой собственности на имущество.

**Tararyshkina Irina Sergeevna**

Candidate of Law, Associate Professor of the Department of Civil Law Disciplines  
Ryazan State University named after S.A. Yesenin,  
Ryazan, Russia

**Shaeva Elena Nikolaevna**

master's student, Ryazan State University named after S.A. Yesenin  
Ryazan, Russia

**Actual problems of registration of the right of common ownership of residential  
premises acquired using the funds of the maternal (family) capital**

**Annotation.** The article analyzes the problems that arise in practice in connection with the disposal of maternal (family) capital. It has been revealed that a greater number of problems arise when using the funds of the relevant certificate for improving housing conditions. The main reason for these problems is the imperfection of the legal regulation of the legal relations under study. The study revealed that the lack of clear legal regulation of the institution of registration of rights to real estate acquired using maternity capital funds leads to a violation of the rights of minor children and bona fide purchasers.

**Keywords:** maternal (family) capital, the right of common shared ownership, agreement on the determination of shares in the right of common ownership of property, the amount of the share in the right of common shared ownership of property.

Программа материнского (семейного) капитала (далее – МСК) действует уже 14 лет. Все эти годы указанная мера социальной поддержки семей, имеющих детей, является самой востребованной из числа иных мер социальной поддержки. Так, по официальным данным Социального фонда России в 2023 году количество семей, получивших соответствующие сертификаты, составило 924 294, из них 612 692 семьи распорядились средствами МСК в том же году [7]. Следовательно, 66,3 % семей реализовали свое право на исследуемую меру социальной поддержки сразу после его возникновения.

В законе закреплён закрытый перечень имущественных благ, на которые могут быть потрачены средства МСК, среди которых особое место занимает улучшение жилищных условий [1, п. 3 ст. 7]. Согласно сведениям Социального фонда России в 2023 году количество семей, направивших средства исследуемой меры социальной поддержки на улучшение жилищных условий составило 678 682, что составляет 45,7 % от общего количества семей, воспользовавшихся предоставленными средствами в указанный период [8].

Первопричиной практических трудностей связанных с регистрацией права общей собственности на недвижимое имущество, на которое были потрачены средства МСК, выступает отсутствие четкой правовой регламентации указанного вопроса. Профильное законодательство устанавливает только прямую обязанность обладателя соответствующего сертификата прибегнуть к регистрационным действиям указанного имущества в общую долевую собственность членов своей семьи, которую необходимо исполнить в шестимесячный срок, начало исчисления которого поставлено в зависимость от способа приобретения помещения [2, п. 15.1].

При этом законом прямо не урегулирован вопрос о необходимости (или ее отсутствии) обязательного нотариального заверения соглашения об определении долей в общем имуществе. Анализ профильного законодательства позволяет сделать вывод о возможности его оформления в простой письменной форме. Как следствие на практике названное влечет за собой оформление жилого помещения в общую совместную собственность, неправильное определение долей в общем имуществе, лишение несовершеннолетних детей долей в общем имуществе и иные нарушения законодательства. Усугубляет ситуацию фактическое обнаружение указанных нарушений по прошествии длительного периода времени, например, при разделе общего имущества супругов, совершении сделок по отчуждению общего имущества, вступления в права наследования.

Так, например, по одному из судебных споров истица обратилась в суд с требованием о признании квартиры общей долевой собственностью и определении долей в общем имуществе. В обоснование своих требований истица указала, что в период брака с ответчиком, в собственность последнего ими была приобретена однокомнатная квартира, часть средств в уплату за которую была получена по кредитному договору. В браке у сторон появилось двое несовершеннолетних детей, возникло право на получение мер социальной поддержки в виде МСК, которым истица воспользовалась, направив их на погашения долга перед банком. Брак между истцом и ответчиком расторгнут. Однако последним не исполнены обязательства, которыми он наделен в связи с реализацией средств МСК. Ответчик с требованиями истца не согласился, указав, что в период брака между ними был заключен брачный договор, условиями которого установлено, что при расторжении брака имущество, приобретенное в период брака, остается в собственности той из сторон, на имя которого оно зарегистрировано. Удовлетворяя требования истицы суд указал, что ответчиком нарушены имущественные права несовершеннолетних детей, и что использование средств МСК на приобретение жилого помещения фактически является изменением условий брачного договора в части, касающейся права собственности на спорную квартиру [6].

Более сложные судебные споры возникают при возникновении правоотношений, затрагивающих интересы иных участников гражданских правоотношений, например, добросовестных покупателей жилого помещения, приобретенного за счет средств МСК [3,

с. 177]. В данной связи автором предлагается осуществлять включение в сведения об объектах недвижимости, содержащихся в ЕГРН, информации об использовании средств МСК на приобретение жилого помещения. На наш взгляд, указанная мера позволит защитить права третьих лиц при приобретении жилых помещений.

На наш взгляд, для снижения нагрузки, оказываемой на судебные инстанции, переполненные различными тяжбами, равно как и для пресечения исследуемых выше нарушений, необходимо закрепить в современном отечественном законодательстве преюдициальность нотариального удостоверения соглашения об определении долей в праве общей собственности на жилое помещение, приобретенное с использованием средств МСК.

Отдельные практические трудности образуются вследствие того, что законом не предусмотрены правила определения размера долей в общем имуществе, приобретенном за счет средств исследуемой меры социальной поддержки. В данной связи судебной практикой выработан ряд критериев для его определения. Первое, при разрешении исследуемой категории споров доли в праве собственности на жилое помещение, приобретенное с использованием средств МСК, определяются исходя из равенства долей родителей и детей на средства МСК, а не на все средства, за счет которых было приобретено жилое помещение [4, п. 13]. Так, например, по одному из споров судом было удовлетворены требования истицы о признании жилого помещения единоличной собственностью истицы с выплатой ответчику  $\frac{1}{4}$  части средств МСК, который совместно с личными средствами истицы был потрачен на приобретение спорного жилого помещения [5]. И второе, доли родителей и детей в праве собственности на жилое помещение, приобретенное только за счет средств МСК, являются равными [4, п.14].

При этом в отсутствие обязательного нотариального удостоверения соглашения об определении долей в общем имуществе в совокупности с отсутствием в законе четких правил определения их размера на практике встречаются случаи отступления от выработанных судебной практикой критериев, и если в случаях определения равных долей в праве общей собственности на жилое помещение, приобретенное за счет средств исследуемой меры социальной поддержки, и большей части финансовых вложений родителей, права несовершеннолетних детей на нарушаются, то в случае выделения несовершеннолетним детям долей не соответствующих по своей стоимости их доли в средствах МСК, их имущественные права и интересы грубо нарушаются, что не соответствует смыслу законодательства.

На основании изложенного считаем целесообразным урегулировать указанной проблемы на законодательном уровне.

До настоящего времени четко не определены конкретные участники общей долевой собственности на жилое помещение, приобретенное исследуемым способом. Анализируя профильное законодательство можно увидеть, что к ним отнесены лицо, на чье имя оформлен соответствующий сертификат, его супруг и дети [1, п. 4 ст. 10]. При этом в законе ничего не сказано о том, должен ли быть такой супруг родителем хотя бы одного из детей получателя сертификата. Таким образом, не ясно, кого законодатель наделяет правом на использование средств МСК – бывшего супруга и отца совместных детей или супруга, брак с которым зарегистрирован на момент реализации права на получение исследуемой меры социальной поддержки, при этом не являющегося родителем для детей получателя сертификата?

Резюмируя изложенное, отметим, что в целях защиты прав и интересов несовершеннолетних детей и добросовестных участников гражданских правоотношений, выявленные в ходе настоящего исследования проблемы, следует разрешить посредством внесения соответствующих изменений в современное отечественное законодательство.

### Список источников

1. Федеральный закон «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» от 29.12.2006 N 256-ФЗ (последняя редакция) // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 07.11.2024)
2. Постановление Правительства РФ от 12.12.2007 N 862 (ред. от 05.08.2024) «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий» // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 15.11.2024)
3. Андреева М.А. Практические аспекты исполнения требований законодательства в отношении жилого помещения, приобретенного с использованием средств материнского (семейного) капитала // Вестник СГЮА. 2024. № 2 (157). С. 176-183.
4. Обзор судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.06.2016) // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 15.11.2024)
5. Решение Серебряно-Прудского районного суда Московской области от 28 февраля 2024 года по делу № 2-92/2024 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 15.11.2024)
6. Решение Ярцевского городского суда Смоленской области от 4 марта 2021 года по делу № 2-125/2021 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 15.11.2024)
7. Сведения о получении материнского (семейного) капитала. URL: <https://sfr.gov.ru/info/statistics/~8532> (дата обращения: 15.11.2024)
8. Сведения о получении материнского (семейного) капитала. URL: <https://sfr.gov.ru/info/statistics/~8532> (дата обращения: 15.11.2024)