Жилье , 27 янв, 11:19
0

Детская доля в квартире: что нужно знать о выделении долей с маткапиталом

Как провести сделку по передаче детям долей в праве общей долевой собственности на объект недвижимости, приобретенный с использованием средств материнского капитала

Нередко с появлением детей семьи стремятся улучшить свои жилищные условия с применением материнского капитала. Однако не все знают, какие тонкости нужно учесть в процессе оформления приобретенной недвижимости.

Росреестр совместно с юристами разъяснил, как выделить доли всем членам семьи в недвижимом имуществе и не нарушить права супругов и детей.

О программе «Материнский капитал»

«Материнский капитал» — госпрограмма финансовой поддержки семей. Она действует с 2007 года и до конца 2026 года. Ее цель — повысить рождаемость в стране. Изначально денежные выплаты выдавались семьям, где родился второй ребенок, но потом программу расширили. Размер маткапитала проиндексирован в 2022 и составляет 524,5 тыс. руб.

Кто имеет право на получение материнского капитала:

- женщины, родившие или усыновившие второго или третьего ребенка начиная с 1 января 2007 года;
- женщины, родившие или усыновившие первого ребенка начиная с 1 января 2020 года;
- отцы — единственные усыновители второго и третьего ребенка по решению суда начиная с 1 января 2007 года;
- отцы, которые усыновили первого ребенка по решению суда с 1 января 2020 года;
- в случае если мать ребенка умерла или была лишена родительских прав, то вместо нее получить материнский капитал может отец.

Читайте подробнее: Маткапитал-2022: как потратить полмиллиона на улучшение жилищных условий

Права супругов

Недвижимость может находиться в личной собственности одного из супругов, а также в совместной и общей долевой собственности. Приобретенное в браке на общие средства имущество регистрируется как совместная собственность в том случае, если не был заключен брачный договор или не было подписано соглашение о разделе имущества.

В Росреестре уточнили, что оформить совместно нажитую в браке недвижимость можно:

- на одного из супругов. При этом даже если законным владельцем будет зарегистрирован один супруг, оформленная на него недвижимость будет считаться совместной собственностью супругов;
- в общую совместную собственность супругов;
- с выделением долей супругов в соответствии с условиями брачного договора или соглашения о разделе имущества.

Недвижимостью в совместной собственности можно распоряжаться только по обоюдному согласию супругов. «Это значит, что для заключения одним из супругов сделки по распоряжению таким имуществом необходимо получать нотариально удостоверенное согласие другого супруга. Однако непредставление такого согласия в орган регистрации прав для целей государственной регистрации перехода права на указанное имущество на основании сделки, заключенной одним из супругов, не является основанием для приостановления регистрационных действий (при этом в ЕГРН будут внесены сведения об отсутствии указанного согласия)», — уточнили в Росреестре.

Если у супругов зарегистрировано право общей долевой собственности, то отчуждение доли в праве общей долевой собственности также возможно, но только с соблюдением права преимущественной покупки. В этом случае договор должен быть нотариально удостоверен.

Права детей

Ребенок может получить долю в результате наследования, а также по сделке о приобретении в общую долевую собственность, в том числе на его имя, соответствующей недвижимости. Например, по договору дарения, купли-продажи приобретателями недвижимости одновременно являются родители и их дети. В Росреестре отметили, что в некоторых ситуациях выделить доли несовершеннолетним обязывает закон:

- если для покупки квартиры использовали материнский капитал (Федеральный закон № 256-ФЗ от 29.12.2006 «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», ст.10, п.4);
- если для приобретения нового жилья продается недвижимость, в которой есть доля несовершеннолетнего. Приобретатели обязаны выделить несовершеннолетнему в новом объекте равноценную долю;
- если доля несовершеннолетнего выделяется в случае приватизации государственной квартиры.

Материнский капитал и выделение долей

Исполнение обязательства по наделению детей долями после приобретения жилья с использованием материнского капитала происходит путем заключения соглашения о распределении долей. Соглашение должно быть заключено в нотариальной форме, в силу ст. 42 ФЗ от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», поскольку жилое помещение находится в долевой собственности, рассказала рассказала руководитель департамента контроля качества Amulex.ru Нурида Ибрагимова. По ее словам, это самый быстрый и простой способ реализации взятых на себя обязательств.

«Необходимо помнить, что обязательство по наделению долей всем членам семьи нужно реализовать в течение шести месяцев с момента приобретения жилого помещения. Если жилье приобреталось в кредит — то в течение шести месяцев с момента снятия обременения, то есть с момента выплаты задолженности по кредиту или договору и снятия в Росреестре записи об обременении (ипотеке)», — объяснила юрист.

В рамках Правил использования материнского капитала на улучшение жилищных условий, утвержденных постановлением правительства от 12.12.2007 № 862, обязательство о выделении долей супругу и детям в жилом помещении, приобретенном с использованием средств маткапитала, может быть оформлено у нотариуса или у лица, наделенного законом такими полномочиями. Оригинал обязательства остается в Пенсионном фонде России (ПФР), а копия передается обладателю сертификата (лицу, давшему обязательство). Затем выделение долей закрепляется соглашением, в котором распределяются доли всех участников, пояснили в Росреестре.

Регистрация доли

Право общей долевой собственности на квартиру подлежит государственной регистрации в ЕГРН. В Росреестре уточнили, что для этого необходимо обратиться в орган регистрации прав с заявлением и

представить следующие документы:

- паспорта родителей (предъявляются при личном обращении);
- свидетельства о рождении детей;
- правоустанавливающий документ (в частности, сделка, на основании которой имущество поступает в общую долевую собственность родителей и детей, соглашение о выделении долей детям в имуществе, принадлежащем их родителям);
- свидетельство о браке или разводе;
- иные документы, необходимые для государственной регистрации;
- если имущество находится в совместной собственности родителей и при выделении детям долей в таком имуществе доля родителей остается в их совместной собственности, нотариальное удостоверение соответствующего соглашения не требуется.

Госпошлина за регистрацию права собственности составляет 2 тыс. руб. на всех членов семьи. Подать пакет документов на регистрацию сделки с участием несовершеннолетних можно несколькими способами:

- лично в многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ) «Мои документы»;
- лично в рамках услуги по выездному обслуживанию;
- дистанционно с помощью Единого портала государственных и муниципальных услуг или официального сайта Росреестра. Обязательным условием подачи документов в электронном виде является наличие усиленной квалифицированной электронной подписи заявителей;
- лично в офисах филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра» (по экстерриториальному принципу);
- почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении в территориальный орган Росреестра по месту нахождения объекта недвижимости.

Заявителями являются все участники общей долевой собственности на объект недвижимости. «Если государственная регистрация осуществляется на основании нотариально удостоверенной сделки, соответствующее заявление в орган регистрации прав может быть представлено в том числе нотариусом. Срок регистрации составит семь рабочих дней с даты приема документов органом регистрации прав и девять рабочих дней с даты приема документов в МФЦ», — объяснили в Росреестре.

Выделение долей с ипотекой и маткапиталом

Одним из целевых направлений для средств материнского капитала является приобретение жилья или частичное погашение ипотечного кредита. Однако родителям, применившим материнский капитал для покупки жилья, необходимо создать для детей определенные гарантии, а именно подписать обязательство выделить в будущем ребенку его долю в купленном жилище, рассказал адвокат, управляющий партнер AVG Legal Алексей Гавришев.

«Регистрацию с выделением долей необходимо произвести в течение полугода после снятия обременений и возникновения права распоряжения недвижимостью. Процедура оформления и выделения долей производится у нотариуса, который в последующем направит заверенные документы для регистрации их в Росреестра», — резюмировал Гавришев.

Автор
Вера Лунькова