

УДК 347.23

К вопросу о моменте возникновения права общей долевой собственности родителей и детей на жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского капитала



Поготовко А.Н.

Студент Юридического института
Сибирского федерального университета (Красноярск)



Шамич Р.В.

Студент Юридического института
Сибирского федерального университета (Красноярск)

В статье рассматривается проблема неопределенности действующего правового регулирования и правоприменительной практики относительно момента возникновения права общей долевой собственности родителей и детей на жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского капитала. Делается вывод об ином моменте возникновения права собственности на данное жилое помещение, который отличен от момента возникновения прав на недвижимое имущество в целом. Предлагаются варианты внесения изменений в действующее законодательство о материнском капитале, направленные на упорядочение правового регулирования данных отношений.

Ключевые слова: момент возникновения права собственности на жилое помещение, материнский капитал, право общей долевой собственности родителей и детей.

В Российской Федерации наиболее распространенным направлением использования средств материнского капитала является улучшение жилищных условий семьи. В связи с этим, возникают некоторые вопросы, связанные с реализацией данного права. Одним из таких вопросов является момент возникновения права общей долевой собственности родителей и детей на жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского капитала.

Стоит отметить, что до недавнего времени как в литературе, так и в правоприменительной практике исходили из классического подхода, заключающегося в том, что жилое помещение является недвижимым имуществом, права на которое подлежат обязательной государственной регистрации (ст. 131 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ))[1], в свя-

зи с этим, согласно п. 2 ст. 8.1 ГК РФ и п. 2 ст. 223 ГК РФ, моментом возникновения права собственности на недвижимое имущество является момент государственной регистрации такого права, если иное не установлено законом.

В частности, в специализированной литературе нотариусов прямо указывалось, что право долевой собственности родителей и детей на жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского капитала, возникает с момента государственной регистрации такого права [2, с. 182-184].

Анализ судебной практики позволит сделать такой же вывод. Так, в Апелляционном определении Омского областного суда по делу № 33-5610/2014 отказано в удовлетворении исковых требований о признании права собственности несовершеннолет-

них детей на квартиру, приобретенную с использованием средств материнского капитала и находящуюся в ипотеке. Суд указал, что право собственности на квартиру еще не возникло, поскольку на недвижимое имущество оно возникает с момента государственной регистрации, которая возможна только после снятия обременения [3].

Переломным моментом в разрешении данного вопроса стал Обзор судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 22.06.2016 г. (далее – Обзор) [4]. Так, в п. 10 Обзора суд пришел к выводу, что независимо от того произведена ли государственная регистрация прав детей на жилое помещение или нет, раздел жилого помещения, приобретенного с использованием средств материнского капитала, без учета интересов детей, имеющих наряду с родителями право на такое жилое помещение, невозможен. Кроме того, в п. 12 Обзора указано, что средства материнского капитала не являются совместно нажитым имуществом супругов и не могут быть разделены между ними. Таким образом, Верховный Суд РФ, по сути указал, что если жилое помещение было приобретено с использованием средств материнского капитала, то оно переходит в долевую собственность родителей и детей до момента государственной регистрации перехода прав.

Стоит отметить, что и до указанного Обзора судебная практика в отдельных случаях признавала право собственности детей до государственной регистрации, тем самым обеспечивая защиту их имущественных интересов. Кроме дел, связанных с разделом совместного имущества супругов, подобная практика применялась и в делах, связанных с наложением ареста на такое жилое помещение. Так, суд признал право собственности за детьми на квартиру, приобретенную с использованием средств материнского капитала, на которую наложен арест, а также освободил от ареста признанные за детьми доли, мотивировав свои выводы тем, что в случае реализации всего имущества родителей, «при отсутствии признания за детьми доли в общем имуществе за счет вложения средств материнского капитала и в случае превышения вырученного в результате обращения взыскания на заложенное имущество размера обеспеченного залогом требования залогодержателя, когда разница в соответствии со ст. 334 ГК РФ возвращается залогодателю, интересы несовершеннолетних могут быть ущемлены» [5].

Таким образом, судебная практика в последнее время встает на путь признания иного момента возникновения права собственности на жилые помещения, приобретенные с использованием средств материнского капитала, однако такое исключение из общего правила, согласно п. 2 ст. 8.1 и п. 2 ст. 223 ГК РФ, возможно только в случае, установленном законом.

Из анализа судебной практики последних лет, а также разъяснений, данных в Обзоре, можно сделать вывод, что таким законом является Федеральный закон от 29.12.2006 г. № 256 «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» (далее – ФЗ № 256), который в ч. 4 ст. 10 предусматривает, что жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, оформляется в общую собственность родителей, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению [6].

Законодатель, если следовать буквальному толкованию данной статьи, использует именно термин «оформить», значение которого, согласно Толковому словарю С.И. Ожегова, заключается в придании чему-либо окончательной формы [7, с. 707], следовательно, «оформление» суть завершение уже начатого, но никак не установление или возникновение чего-либо. Таким образом, в данном случае термин «оформить» подразумевает собой государственную регистрацию уже возникшего права общей долевой собственности родителей и детей, и, по нашему мнению, предусматривает иной момент возникновения права собственности на недвижимое имущество, не зависящий от факта государственной регистрации такого права. Попробуем определить данный момент.

Средства материнского капитала перечисляются в безналичной форме непосредственно на счет кредитора (ч.ч. 1, 8 ст. 10 ФЗ № 256). Согласно ст. 316 ГК РФ, местом исполнения обязательства об уплате безналичных денежных средств является место нахождения банка (его филиала, подразделения), обслуживающего кредитора, если иное не предусмотрено законом. Исходя из смысла этой статьи, можно говорить о том, что моментом исполнения обязательства об уплате безналичных денежных средств будет являться момент зачисления данных средств на корреспондентский счет банка, обслуживающего кредитора.

По нашему мнению, момент исполнения обязательства о перечислении средств материнского капитала и момент возникновения права собственности на жилое помещение, приобретаемое за счет этих средств, совпадают, жилое помещение переходит в общую долевую собственность родителей и детей с момента зачисления средств материнского капитала на корреспондентский счет банка, обслуживающего кредитора (продавца по договору купли-продажи квартиры или банка, в случае направления материнского капитала на погашение основного долга и уплаты процентов по ипотечному кредиту).

Такой же позиции придерживается С.Ю. Чашкова, которая указывает, что право собственности на данное жилое помещение возникает с «момента поступления в распоряжение средств материнского

капитала» непосредственно кредитору, иная же точка зрения по данному вопросу приведет к тому, что раздел имущества супругов до регистрации права общей долевой собственности на такое жилое помещение и без учета прав детей на это имущество будет являться законным, что недопустимо [8, с. 19]. Более того, развивая мысль С.Ю. Чашковой, хотелось бы отметить, что на данное жилое помещение может быть наложен арест, который не позволит зарегистрировать право собственности за детьми в будущем, или же обращено взыскание, тем самым интересы детей будут максимально затронуты, поскольку они рискуют и вовсе не приобрести право собственности на это имущество.

Однако, несмотря на сложившийся подход в судебной практике, в литературе продолжают высказываться мнения о том, что до оформления, то есть государственной регистрации долевой собственности родителей и детей, данное право не возникает. В частности, такой позиции придерживается В.К. Михайлов, при этом указывая, что по смыслу закона определение размера долей собственников осуществляется на основании соглашения между ними, «это означает, что де-факто они определяют по решению родителей, причем законодательство никак не ограничивает нижние пределы, то есть доля “менее любимого” ребенка (детей), конечно же, по итогам достигнутого соглашения предположительно может составить “неприлично” маленький процент (например – 0,01 %)» [9, с. 64]. Очевидно, что подобное распределение долей недопустимо, однако подобная ситуация вполне возможна при таком подходе. Признание же права собственности детей сразу же после распоряжения средствами материнского капитала автоматически снимает этот вопрос.

В связи с этим, представляется единственно верным решением, признать переход права собственности на такое жилое помещение до момента государственной регистрации.

Однако, в таком случае, не совсем понятно, что именно законодатель имел в виду в ч. 4 ст. 10 ФЗ № 256, указывая, что жилое помещение оформляется в общую собственность с определением размера долей по соглашению. Что из себя представляет данное соглашение и для чего оно нужно?

Согласно п. 1 ст. 245 ГК РФ, доли участников долевой собственности признаются равными, если они не определены иным образом законом или соглашением между ними. В соответствии с п. 13 вышеуказанного Обзора ВС РФ, родители и дети имеют равные права на средства материнского капитала, а не на все средства, за счет которых было приобретено жилое помещение. В таком случае у детей и родителей возникают равные доли в праве собственности на жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского капитала, в пределах средств материнского капитала с

момента их зачисления на корреспондентский счет банка, обслуживающего кредитора.

Таким образом, представляется странным предписание законодателя в любом случае заключать соглашение об определении долей, даже тогда, когда таким соглашением лишь констатируется размер долей, возникший в силу п. 1 ст. 245 ГК РФ. По нашему мнению, заключение такого соглашения не создает никаких правовых последствий, поскольку оно не устанавливает, изменяет или прекращает гражданские права и обязанности, что свойственно для сделок (ст. 153 ГК РФ), а лишь подтверждает их.

В связи с этим, мы считаем, что необходимо убрать из ч. 4 ст. 10 ФЗ № 256 указание на необходимость заключения соглашения об определении долей, тем самым, не ставя в зависимость от данного соглашения возможность оформления, т.е. государственной регистрации права общей долевой собственности. При этом сосособственники, в силу п. 2 ст. 246 ГК РФ, не будут лишены права заключить подобное соглашение в случае, если они хотят увеличить размер долей детей за счет иных денежных средств, вложенных в приобретение квартиры.

Пп. «ж» п. 13 Постановления Правительства РФ от 12.12.2007 г. № 862 «О Правилах направления средств материнского капитала на улучшение жилищных условий» (далее – Правила № 862) предусмотрена необходимость предоставления обязательства по оформлению жилого помещения в общую долевую собственность с определением размера долей по соглашению в течение 6 месяцев после снятия обременения с жилого помещения, возникающая в случае погашения за счет средств материнского капитала основного долга либо процентов по ипотечному кредиту [10].

В литературе и правоприменительной практике такое обязательство понимается как односторонняя сделка [11, с. 157; 8, с. 24], данная позиция во многом базируется на Приказе Минюста России от 27.12.2016 № 313, в котором он четко указал, что к данному обязательству применяется форма № 2.1 «удостоверительная надпись для односторонней сделки» [12].

При этом, такая односторонняя сделка, по сути, порождает две обязанности: заключить соглашение об определении долей и оформить право общей долевой собственности на основании этого соглашения.

Как уже было сказано, заключение соглашения об определении долей, по которому просто констатируется уже возникшее в силу закона право собственности, не порождает правовых последствий. Следовательно, и обязанность заключить подобное соглашение не является юридической, поскольку не направлена на достижение правового результата. В то же время, обязывать лицо заключить в будущем соглашение, в котором бы увеличивался размер долей детей, не соответствует закону. Во-первых, рас-

поряжение своим имуществом осуществляется собственником по его усмотрению (п. 2 ст. 209 ГК РФ); во-вторых, ФЗ № 256 не предусматривает в качестве своей цели увеличение имущества детей за счет имущества их родителей.

Существенные недостатки имеет и обязанность по оформлению в долевую собственность жилого помещения в будущем:

Во-первых, возложение данной обязанности на собственников жилого помещения нецелесообразно, так как они могут быть заинтересованы в том, чтобы не регистрировать права детей. В связи с этим распространена практика неисполнения данной обязанности родителями, и, как следствие, предъявление иска прокурором в защиту несовершеннолетних детей.

Во-вторых, регистрация прав на жилое помещение по истечении 6 месяцев после снятия обременения не выполняет цели, ради которой она предусмотрена. Так, в силу принципа публичной достоверности прав на недвижимое имущество, государственная регистрация необходима для того, чтобы третьим лицам было известно о правах на данное недвижимое имущество. В случае взятия ипотеки регистрация прав детей может не осуществляться десятилетиями, тем самым, могут быть нарушены права не только детей, но и кредиторов родителей.

Таким образом, можно сделать вывод, что ФЗ № 256 предусматривает исключение из общего правила касательно момента перехода права собственности на недвижимое имущество – с момента зачисления средств материнского капитала на корреспондентский счет банка кредитора, а не с момента государственной регистрации такого права. При этом, механизм государственной регистрации, то есть оформления права долевой собственности на данное жилое помещение, необоснованно расходится во времени с моментом возникновения данного права и поставлен в зависимость от заключения соглашения, которое, по сути, не порождает правовых последствий.

В связи с вышеизложенным, по нашему мнению, было бы правильнее возложить обязанность по регистрации прав родителей и их детей на такое жилое помещение на регистрирующий орган, непосредственно после зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка, обслуживающего кредитора, то есть после возникновения права собственности. Впоследствии сособственники могли бы заключить соглашение, которым определили бы иные доли, но при этом право детей уже было бы зарегистрировано, что обеспечивало бы их защиту в должной мере.

Литература:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ. В 4 ч. Ч. 1). // СЗ РФ. – 05.12.1994. – № 32. – Ст. 3301.
2. Настольная книга нотариуса: в 4 т. / Е.А. Белянская, Р.Б. Брюхов, Б.М. Гонгало и др.; под ред. И.Г. Медведева. 3-е изд., перераб. – М.: Статут, 2015. Т. 2: Правила совершения отдельных видов нотариальных действий. – 638 с.
3. Апелляционное определение Омского областного суда № 33-5610/2014 от 3 сентября 2014 г. по делу № 33-5610/2014. – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/QRnu19p4WExU/> (дата обращения: 22.10.2019).
4. Обзор судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал: утв. Президиумом Верховного Суда РФ от 22.06.2016 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2016. – № 12.
5. Решение № 2 Пятигорского городского суда № 1242/2015 2-3142/2015 2-3142/2015–М-3177/2015 М-3177/2015 от 21 августа 2015 г. по делу № 2-1242/2015/. – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/hzsahhwwNmQ4/> (дата обращения: 22.10.2019).
6. Федеральное закон от 29.12.2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» // СЗ РФ – 01.01.2007. – № 1 (1 ч.). – Ст. 19.
7. Ожегов С.И. Толковый словарь русского языка: около 100000 слов, терминов и фразеологических выражений / Под ред. Л.И. Скворцова. – М.: Мир и образование: Оникс, 2009. – 1375 с.
8. Чашкова С.Ю. Основание, момент возникновения и субъекты права общей долевой собственности на жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского (семейного) капитала // Нотариальный вестник. – 2017. – № 4. – С. 17–30.
9. Михайлов В.К. Порядок использования дополнительной господдержки семьями с детьми при улучшении жилищных условий (к 10-летию реализации Закона) // Семейное и жилищное право. – 2018. – № 1. – С. 62–64.
10. Постановление Правительства РФ от 12.12.2007 г. № 862 «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий» // Российская газета. – № 284. – 19.12.2007.
11. Фрик О.В. Обязательство как односторонняя сделка в системе правоотношений, связанных с оформлением прав на материнский (семейный) капитал // Вестник ОмГУ. Серия: Право. – 2009. – № 4. – С. 156–159.
12. Приказ Минюста России от 27.12.2016 г. № 313 «Об утверждении форм реестров регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств, удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах и порядка их оформления» – URL: <https://base.garant.ru/71580488/> (дата доступа: 24.10.2019).

On the issue of the moment of emergence of the common shared property right of parents and children on the residential premises obtained using maternity capital

*Pogotovko A. N., Shamich R. V.
Siberian Federal University*

The article deals with the problem of uncertainty of the current legal regulation and law enforcement practice regarding the moment of emergence of the common shared property right of parents and children on the residential premises obtained using maternal capital. The conclusion about other moment of emergence of the property right to this residential premises which is different from the moment of emergence of the rights to real estate as a whole is made. The variants of amendments to the current legislation on maternity capital aimed at streamlining the legal regulation of these relations are offered.

Key words: the moment of emergence of the property right to residential premises, maternity capital, the right of shared common property of parents and children.