

Правовой разбор: выделение долей детям и бывшему супругу при продаже квартиры, приобретённой с использованием материнского (семейного) капитала

1. Краткая постановка вопроса

В 2021 году заявительница приобрела квартиру, частично оплатив её средствами материнского (семейного) капитала (МСК), которые были направлены на досрочное погашение ипотеки; квартира оформлена в собственность только на неё, супруг являлся поручителем по кредиту и собственных средств не вносил, платежи производила она. В 2023 году брак расторгнут, раздел имущества не производился. От брака имеется общая дочь 11 лет; также есть совершеннолетний сын (24 года) от первого брака. Сейчас заявительница состоит в третьем браке (детей нет) и планирует продать квартиру и выделить доли; от бывшего супруга получено нотариальное согласие на продажу. Требуется определить: (1) обязана ли она выделить долю бывшему супругу, который уже не является членом семьи; (2) кому именно (только дети или также бывший супруг; включается ли совершеннолетний сын от первого брака) и в каком размере выделяются доли; (3) требуется ли согласие органа опеки и попечительства на продажу квартиры с долей несовершеннолетней дочери и в каком порядке это оформляется.

Ниже разбор ведётся отдельно по каждой правовой версии/аспекту, поскольку единого «молчаливого» ответа на эти вопросы законодательство не даёт, а судебная практика по ряду пунктов неоднородна.

2. Общая правовая рамка: откуда возникает обязанность выделить доли

Ключевая норма — **часть 4 статьи 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»** (далее — Закон № 256-ФЗ): **жилое помещение, приобретённое с использованием средств (части средств) МСК, оформляется в общую собственность родителей, детей (в том числе первого,**

второго, третьего ребёнка и последующих детей) и иных совместно проживающих с ними членов семьи с определением размера долей по соглашению.

Эта норма императивна: она не ставит возникновение общей собственности в зависимость от того, на кого записано право, кто вносил платежи и кому принадлежал кредит. Обязанность является следствием самого факта направления средств МСК на улучшение жилищных условий.

Порядок направления средств МСК на улучшение жилищных условий детализирован **Правилами направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий, утв. Постановлением Правительства РФ от 12.12.2007 № 862.**

Общие ориентиры по применению этих норм даёт **Обзор судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал, утверждённый Президиумом Верховного Суда РФ 22.06.2016** (далее — Обзор ВС РФ от 22.06.2016), а также **Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 2 (2016), утв. Президиумом ВС РФ 06.07.2016.** Основной вывод этих актов: жилое помещение, приобретённое (построенное, реконструированное) с использованием МСК, подлежит оформлению в общую собственность **всех членов семьи** (родителей и детей), а отчуждение такого жилья без выделения детям причитающихся долей нарушает их права и может повлечь признание сделки недействительной.

Именно этот «защитный» характер нормы — основание того, что в спорных ситуациях приоритет отдаётся интересам детей, а не формальному оформлению права.

3. Обязанность выделить долю бывшему супругу

Это центральный вопрос, и по нему сосуществуют две конкурирующие позиции.

3.1. Правовая природа права бывшего супруга

Право супруга на долю в жилье, приобретённом с использованием МСК, имеет двойное основание:

1. **Семейно-правовое** — квартира приобретена в браке, а значит по общему правилу является общим имуществом супругов (**статья 34 Семейного кодекса РФ; пункт 1 статьи 256 ГК РФ**); законный режим — совместная собственность, не зависящая от того, кто вносил платежи. После расторжения брака общий режим в отношении конкретного имущества

прекращается, но **неразделённое имущество остаётся общим** (п. 4 ст. 256 ГК РФ, ст. 38 СК РФ). Поэтому нотариальное согласие бывшего супруга на продажу, которое заявительница получила, есть не что иное, как реализация правила **статьи 35 СК РФ** о согласии супруга на распоряжение общим имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации.

2. **Специальное, вытекающее из Закона № 256-ФЗ** — в силу ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ жильё оформляется в общую собственность **«родителей»**, а не «супругов». Отец ребёнка остаётся родителем и после расторжения брака.

3.2. Позиция 1 (доминирующая): обязанность сохраняется

Аргументы в пользу того, что бывшему супругу доля причитается:

- Текст ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ говорит о «родителях», а не о «супругах», и не содержит оговорки о прекращении обязанности при расторжении брака.
- Обязанность по выделению долей возникла **в момент использования МСК (2021 год)** — т. е. в период брака, и на тот момент все юридические факты для её возникновения уже наличествовали. Расторжение брака (2023 год) действует на будущее: оно прекращает законный режим **для вновь приобретаемого** имущества, но по общему правилу не аннулирует уже возникшую обязанность и не превращает общее имущество в личное автоматически (п. 4 ст. 256 ГК РФ; ст. 38, 39 СК РФ).
- Обзор ВС РФ от 22.06.2016 прямо ориентирует на оформление жилья в собственность всех членов семьи, к числу которых относится и супруг как родитель.
- Порядок и размер выделяемых долей определяются **соглашением** сторон; расторжение брака не лишает возможности заключить такое соглашение (в т. ч. с бывшим супругом).
- Регистрация квартиры только на заявительницу — это **нарушение**, а не основание для лишения супруга права; суды в подобных спорах восстанавливают положение, обязывая выделить доли.

Практический вывод по этой позиции: если бывший супруг заявит притязания, суд с высокой вероятностью признает за ним право на долю либо, по крайней мере, на денежную компенсацию его доли из выручки от продажи.

3.3. Позиция 2: обязанность прекращена/не возникает (оценочная, более слабая)

Аргументы, которыми традиционно обосновывают противоположный подход (и которыми может воспользоваться заявительница):

- Бывший супруг не вносил собственных средств (был лишь поручителем), платежи по ипотеке производила заявительница — иногда это используется для довода о «личном» характере имущества.
- После расторжения брака бывший супруг перестал быть «членом семьи», а формулировка ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ упоминает «иных совместно проживающих с ними членов семьи».
- Притязание на раздел общего имущества подчинено правилу **пункта 7 статьи 38 СК РФ** — трёхлетнему сроку исковой давности, исчисляемому со дня, когда супруг узнал или должен был узнать о нарушении своего права (разъяснения — **Постановление Пленума ВС РФ от 05.11.1998 № 15 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака»**, п. 19).

Слабость этой позиции в том, что: - вклад лица в оплату не имеет значения в силу презумпции общего имущества (ст. 34 СК РФ) и текста ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ; - слово «родители» в ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ стоит **отдельно** от «иных совместно проживающих членов семьи», поэтому проживание не является условием для родителя; - трёхлетний срок применяется к требованию о разделе, но к требованию о выделе доли ребёнку он по практике либо не применяется, либо исчисляется от момента, когда лицо узнало о нарушении (см. об этом ниже, п. 6).

3.4. Роль нотариального согласия на продажу

Важно разграничивать:

- **Нотариальное согласие** бывшего супруга на продажу (ст. 35 СК РФ) — это согласие на **сделку**, а не отказ от права на долю. Само по себе оно **не превращает** его долю в собственность заявительницы и не стирает его право на часть выручки. Более того, поскольку имущество приобретено в браке и не разделено, его согласие юридически закономерно (неразделённое общее имущество сохраняет режим общего).
- **Отказ от доли** — это самостоятельный акт. Чтобы действительно исключить притязание бывшего супруга, нужен либо:
- нотариально удостоверенный **отказ/соглашение** о том, что он не претендует на долю (или о её размере и/либо о выплате ему компенсации), либо

- **нотариальное соглашение о разделе имущества** (ст. 38 СК РФ), в котором зафиксировано, что квартира переходит заявительнице, а бывший супруг получает компенсацию либо отказывается от притязаний.

Если в имеющемся нотариальном согласии на продажу прямо оговорено лишь согласие на сделку, оно **не снимает** вопрос о выделе ему доли или её денежной компенсации.

3.5. Итоговый вывод по разделу

Доминирующая правовая позиция: бывший супруг как родитель общего ребёнка и участник неразделённой общей собственности имеет право на долю в квартире (либо на компенсацию её стоимости). Рекомендуется **не игнорировать** это право, а урегулировать его документально:

- либо включить бывшего супруга в число лиц, которым выделяются доли (в старой или новой квартире), либо
- получить от него **нотариальный отказ** от притязаний/соглашение о разделе с выплатой компенсации из выручки от продажи, либо
- зафиксировать в нотариальном соглашении, что он не претендует на долю и не возражает против распределения её между заявительницей и детьми.

Без такого документа остаётся риск его последующего иска (в пределах ст. 38 СК РФ), который, с учётом ст. 34 СК РФ и ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ, может быть удовлетворён.

4. Кому и в каком размере выделяются доли

4.1. Дочь 11 лет

Обязательна к включению в число содольщиков — она несовершеннолетний ребёнок заявительницы (ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ; ст. 10, 12 Закона № 256-ФЗ). Здесь нет предмета для спора: без выделения ей доли сделка по продаже будет оспоримой.

4.2. Совершеннолетний сын 24 года от первого брака

По этому пункту практика неоднородна, и следует рассмотреть обе версии.

Версия А — сын включается в число получателей доли. Основание — буквальный текст ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ: «...детей (в том числе **первого**, второго, третьего ребёнка и последующих детей)». Сын прямо подпадает под категорию «первый ребёнок». Право на дополнительные меры

государственной поддержки возникло у заявительницы как у матери, а обязанность выделить доли распространяется на **всех её детей**, независимо от того, учтён ли конкретный ребёнок при определении самого права на МСК. При таком подходе сын — полноценный участник общей собственности.

Версия В — сын не включается. Основание — целевое назначение нормы (улучшение жилищных условий семьи, прежде всего несовершеннолетних, находившихся на иждивении на момент использования МСК) и отсылка к «**совместно проживающим** членам семьи». Аргументируется тем, что к 2021 году сын уже был совершеннолетним (≈20–21 год), в семье заявительницы не проживал, на иждивении не находился, а потому «членом семьи» в смысле ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ не является и его интересы использованием МСК не улучшаются. Судебная практика по совершеннолетним детям, проживающим отдельно, неоднородна; при этом риск для сделки, исходящий именно от **совершеннолетнего** ребёнка, ниже, чем от несовершеннолетнего (за него в спор вступить сложнее, орган опеки его интересы не защищает).

Практический вывод. Безопаснее: - либо включить сына в соглашение о выделе долей (если он не против — это снимает любые будущие притязания), либо - получить от него **нотариальное заявление** об отсутствии притязаний на долю (отказ от участия в общей собственности в пользу матери/сестры). Это дешевле и быстрее, чем судебный спор. Дополнительно следует учитывать, что с 2020 года взаимодействие между Росреестром и Социальным фондом России (ранее ПФР) по контролю за выполнением обязательств усилено, но проверяется прежде всего соблюдение прав **несовершеннолетних**.

4.3. Бывший супруг

См. раздел 3: доминирующая позиция — право на долю есть; для исключения нужен его нотариальный отказ/соглашение о компенсации.

4.4. Нынешний (третий) супруг

Права на долю в этой квартире у него **нет**: квартира приобретена в 2021 году, до заключения третьего брака; обязанность по ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ к нему не относится (он не родитель детей от МСК и не был членом семьи на момент использования капитала). Нужно учитывать лишь то, что **новое** жильё, если оно будет приобретено в текущем браке и не защищено брачным договором, поступит в режим совместной собственности новых супругов (ст. 34 СК РФ), но с предварительным «вычетом» долей детей и бывшего супруга.

4.5. Размер долей

- По общему правилу доли определяются **соглашением** (ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ; ст. 245 ГК РФ). Соглашение об определении долей в общем имуществе на практике оформляется нотариально (в т. ч. по требованиям Росреестра к сделкам с долями).
- Если соглашение не достигнуто и спор доходит до суда, **доминирующий подход** — равные доли между всеми участниками (по числу лиц, которым причитается доля). Альтернативная практика — определение долей **пропорционально** вкладу МСК в стоимость жилья, что даёт родителям больший размер.
- Ограничение, которое проверяет орган опеки: доля ребёнка при обмене не должна быть **уменьшена** по сравнению с причитающейся (недопустимо ухудшение положения несовершеннолетнего).

Практический вывод. Можно определить любые размеры по соглашению, но так, чтобы доля дочери была не меньше причитающейся (по общему правилу — не меньше равной/пропорциональной), иначе сделку не согласует опека и она будет оспорима.

5. Согласие органа опеки и попечительства при продаже

5.1. Когда согласие требуется, а когда нет

Ключевой критерий — **принадлежит ли несовершеннолетней доля в праве**, а не просто проживает ли она в квартире.

- **Если доля дочери уже выделена** — её отчуждение есть распоряжение имуществом несовершеннолетнего и требует **предварительного разрешения органа опеки и попечительства**:
- **пункт 2 статьи 37 ГК РФ** (опекун не вправе без предварительного разрешения совершать сделки по отчуждению имущества подопечного);
- **пункт 1 статьи 28 ГК РФ** (эти правила применяются и к сделкам с имуществом несовершеннолетнего, совершаемым его родителями);
- **статья 21 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»** — предварительное разрешение выдаётся в письменной форме, отказ должен быть мотивирован и может быть оспорен в суде.
- **Если доля дочери ещё НЕ выделена** (текущая ситуация) — формально она не собственник, и разрешение опеки на продажу **собственности заявительницы** по общему правилу не требуется. При этом **не требуется** и

согласие опеки по **пункту 4 статьи 292 ГК РФ** для отчуждения жилья, где проживает несовершеннолетний, если он не находится под опекой и не остался без родительского попечения (см. правовую позицию о том, что вмешательство опеки при отчуждении жилья родителя необходимо лишь тогда, когда родители не исполняют обязанности; она закреплена, в частности, в актах судебного толкования ст. 292 ГК РФ).

5.2. Проблема: продажа до выделения долей

Складывается «ловушка»: пока доли детям не выделены, разрешение опеки формально не нужно, **но** обязанность по ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ уже возникла. Продажа квартиры, приобретённой на МСК, **без предварительного выделения детям причитающихся долей** расценивается практикой (Обзор ВС РФ от 22.06.2016; Обзор ВС РФ № 2 (2016)) как нарушение прав детей и создаёт риск:

- признания сделки недействительной (ст. 168 ГК РФ) по иску заинтересованного лица, органа опеки, прокурора;
- требований Социального фонда России/прокурора о восстановлении прав ребёнка.

Поэтому рекомендуется **не продавать «в пустоту»**, а выстроить одну из двух схем (раздел 7).

5.3. Порядок получения разрешения опеки

- Заявление законного представителя (заявительницы) в орган опеки и попечительства по месту жительства ребёнка.
- Представление проекта сделки и документов на приобретаемое взамен жильё.
- Критерий опеки: **недопустимость уменьшения имущества несовершеннолетнего** — новое жильё должно быть равноценным или лучшим (по площади, стоимости, условиям), либо средства от продажи доли ребёнка перечисляются на его блокированный счёт.
- Разрешение оформляется письменно; отказ мотивируется и может быть оспорен в суде (ст. 21 Закона № 48-ФЗ).

Практический вывод. Разрешение опеки потребуется на этапе, когда дочь станет собственником доли и её доля будет отчуждаться. Если удастся провести «альтернативную» сделку (продажа старой + покупка новой с одновременным наделением дочери долей в новом объекте), опека, как правило, даёт разрешение под условием приобретения взамен равноценного жилья и/или перечисления средств на счёт ребёнка.

6. Сопутствующие аспекты: сроки, давность, налоги

6.1. Сроки выделения долей

Обязанность выделить доли должна исполняться **своевременно** — по практике в течение 6 месяцев после полного погашения ипотеки/снятия обременения (по Правилам № 862 в прежней редакции — в рамках нотариального обязательства; требование об обязательстве с течением реформ менялось, но существо обязанности сохранилось). Длительное неисполнение — самостоятельный риск.

6.2. Исковая давность

- К требованию **бывшего супруга** о разделе применяется трёхлетний срок (п. 7 ст. 38 СК РФ; п. 19 Постановления Пленума ВС РФ № 15 от 05.11.1998) — исчисляется со дня, когда он узнал о нарушении права.
- К требованию о выделе доли **ребёнку** практика в значительной мере исходит из того, что оно не погашается давностью либо срок исчисляется от момента, когда о нарушении узнал законный представитель/орган (в интересах несовершеннолетнего). Это дополнительно повышает уязвимость сделки, проведённой без выделения доли.

6.3. Налоговые последствия (НК РФ)

Статья 217.1 НК РФ (в редакции **Федерального закона от 08.08.2024 № 259-ФЗ**) специально урегулировала вопрос о сроке владения долей, приобретённой в порядке **ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ**: срок нахождения такой доли в собственности налогоплательщика **исчисляется с даты приобретения объекта недвижимости в собственность членом семьи — владельцем сертификата на МСК (или его супругом)**.

Практический смысл: если доля дочери выделяется в 2025 году в квартире, приобретённой матерью в 2021 году, то для целей освобождения от НДФЛ срок владения её долей считается **с 2021 года**. Это позволяет при продаже избежать НДФЛ (при соблюдении минимального срока владения), несмотря на то что формально доля выделена позже.

6.4. Прочее

- **Преимущественное право покупки** (ст. 250 ГК РФ): если доли выделены и продаётся доля, а не объект целиком, требуется соблюсти преимущественное право остальных содольщиков (при продаже объекта целиком совместно всеми содольщиками эта проблема снимается).

-
- Сделки с долями в праве общей собственности требуют нотариального удостоверения (**пункт 1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»**).
-

7. Практический алгоритм: два сценария

Сценарий А. Наделение долями в **НОВОМ** жилье (рекомендуемый)

1. Урегулировать отношения с бывшим супругом: получить **нотариальный отказ** от доли / **соглашение о разделе** с компенсацией — иначе сохраняется риск его иска.
2. Определить круг получателей долей: дочь (обязательно); сын 24 лет — по согласованию (либо включить, либо получить его нотариальный отказ).
3. Найти новое жильё, не ухудшающее положение дочери.
4. Оформить предварительное разрешение органа опеки и попечительства (ст. 21 Закона № 48-ФЗ, ст. 37, 28 ГК РФ) — под условием приобретения равноценного жилья и/или зачисления средств ребёнка на счёт.
5. Провести сделку продажи (с нотариальным согласием бывшего супруга, если он сохраняет статус содольщика) и покупки нового объекта с одновременным (или последующим, но в срок) наделением дочери долей.
6. Зарегистрировать переход права и доли в Росреестре (сделки с долями — нотариально, п. 1 ст. 42 Закона № 218-ФЗ).

Сценарий Б. Сначала выделить доли в **ТЕКУЩЕЙ** квартире, потом продать

1. Заключение **нотариального соглашения об определении долей** (ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ; ст. 245 ГК РФ) с включением дочери (и, при необходимости, сына и/или бывшего супруга).
2. Зарегистрировать доли в Росреестре.
3. Получить разрешение опеки на продажу доли несовершеннолетней (ст. 21 Закона № 48-ФЗ; ст. 37, 28 ГК РФ).
4. Продать квартиру, приобрести новое жильё и наделить дочь долей не меньше прежней.
5. Учесть ст. 217.1 НК РФ для целей НДФЛ (срок владения долей дочери считается с 2021 года).

Оба сценария совместимы; Сценарий А обычно удобнее, так как избегает двойной регистрации и согласований.

8. Риски при игнорировании выделения долей

- Признание сделки купли-продажи недействительной (ст. 168 ГК РФ) по иску органа опеки, прокурора или заинтересованного лица (позиция Обзора ВС РФ от 22.06.2016, Обзора ВС РФ № 2 (2016)).
- Иск бывшего супруга о разделе общего имущества (ст. 34, 38 СК РФ) с признанием права на долю/компенсацию.
- Иск совершеннолетнего сына (если будет признано, что он — получатель доли по ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ).
- Претензии Социального фонда России/прокурора о восстановлении прав ребёнка.

9. Список использованных нормативных источников и судебных актов

1. **Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ** «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» — ст. 7, 10 (особенно ч. 4 ст. 10), 12.
2. **Гражданский кодекс РФ (часть первая)** — ст. 28 (п. 1), 37 (п. 2), 168, 175, 245, 250, 252, 256 (п. 4), 292 (п. 4).
3. **Семейный кодекс РФ** — ст. 34, 35, 38 (в т. ч. п. 7), 39, 64, 121, 122.
4. **Налоговый кодекс РФ (часть вторая)** — ст. 217.1 (в редакции Федерального закона от 08.08.2024 № 259-ФЗ).
5. **Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ** «Об опеке и попечительстве» — ст. 21.
6. **Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ** «О государственной регистрации недвижимости» — ст. 42 (п. 1).
7. **Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ** «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства...» — ст. 13, 10.1 (в части возврата средств МСК Фондом).
8. **Постановление Правительства РФ от 12.12.2007 № 862** «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий».
9. **Обзор судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал**, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.06.2016.
10. **Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 2 (2016)**, утв. Президиумом ВС РФ 06.07.2016.

-
11. **Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.1998 № 15** «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака» — п. 19.
 12. **Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25** «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ» — в части недействительности сделок и толкования добросовестности.
-

Итоговая сводка по трём заданным вопросам

1. **Бывшему супругу доля по общему правилу причитается** (доминирующая позиция, основанная на ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ, ст. 34 СК РФ и Обзоре ВС РФ от 22.06.2016). Его нотариальное согласие на продажу — это согласие на сделку, а не отказ от доли. Чтобы исключить притязание, нужен отдельный нотариальный отказ/соглашение о разделе или компенсация.
2. **Доли выделяются дочери (обязательно) и, как правило, бывшему супругу; вопрос о сыне 24 лет решается в зависимости от выбранной позиции** — безопаснее либо включить его, либо получить его нотариальный отказ. Нынешний супруг права на долю не имеет. Размер — по соглашению, при споре — равные доли (либо пропорционально вкладу МСК), без ухудшения положения дочери.
3. **Согласие органа опеки потребуется тогда, когда дочь станет собственником доли и её доля будет отчуждаться** (ст. 21 Закона № 48-ФЗ; ст. 37, 28 ГК РФ). Продажа без предварительного выделения доли ребёнку — риск оспаривания сделки; рекомендуется выстраивать «альтернативную» сделку с одновременным наделением дочери долей в новом жилье и разрешением опеки под это условие.