

Приобретение жилого дома с использованием средств материнского (семейного) капитала в общую долевую собственность супругов и троих детей (по 1/5 доли каждому): нужен ли брачный договор, требуется ли нотариус и считается ли обязанность по наделению детей долями исполненной

1. Краткая постановка вопроса

Супруги приобретают жилой дом по договору купли-продажи (далее — ДКП), в котором в качестве покупателей указаны муж, жена и трое детей, каждому из которых определено по 1/5 доли в праве общей собственности; оплата производится частично за счёт собственных средств супругов, частично — за счёт средств материнского (семейного) капитала (далее — МСК); договор составлен в простой письменной форме и сдаётся на государственную регистрацию через МФЦ. Требуется ли в такой конструкции заключение брачного договора, допустима ли простая письменная форма ДКП с долями несовершеннолетних и считается ли предусмотренная законом обязанность по наделению детей долями исполненной самим ДКП — ниже разбирается по трём самостоятельным правовым версиям с изложением как господствующего, так и конкурирующего подхода по каждой из них.

2. Юридическая квалификация фактической конструкции

Прежде чем отвечать на поставленные вопросы, необходимо зафиксировать квалификацию сделки, поскольку от неё зависит применимость норм о нотариальной форме.

- 1. Стороны договора.** Продавец отчуждает объект целиком (жилой дом как единый объект), а на стороне приобретателя выступают пять лиц — оба

супруга и трое детей. Такая конструкция прямо предусмотрена п. 4 ст. 244 ГК РФ: общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества; п. 2 той же статьи — при определении доли каждого из собственников возникает долевая собственность.

2. **От имени малолетних детей** (до 14 лет) договор подписывают законные представители — родители (п. 1 ст. 28 ГК РФ); несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет совершают сделку сами, но с письменного согласия законных представителей (п. 1, 2 ст. 26 ГК РФ). На форму договора это не влияет.
3. **Форма ДКП** — простая письменная путём составления одного документа, подписанного сторонами (ст. 549, 550 ГК РФ, п. 2 ст. 434 ГК РФ); существенные условия — предмет (ст. 554 ГК РФ), цена (ст. 555 ГК РФ), передача (ст. 556 ГК РФ), а для жилого помещения — также перечень лиц, сохраняющих право пользования (п. 1 ст. 558 ГК РФ). Государственной регистрации подлежит **переход права**, а не сам договор (п. 1 ст. 551 ГК РФ) — с 1 марта 2013 года договор продажи жилого помещения считается заключённым с момента подписания, а не регистрации.
4. **Правовое основание долевого режима** — не только воля сторон, но и специальная норма: ч. 4 ст. 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», согласно которой жилое помещение, приобретённое с использованием средств МСК, **оформляется в общую собственность родителей и детей с определением размера долей по соглашению**. Это правило действует как *lex specialis* по отношению к общим нормам о законном режиме имущества супругов.

3. Вопрос 1. Достаточно ли условий ДКП о распределении долей для возникновения долевой собственности супругов, или изменение законного режима совместной собственности требует брачного договора

3.1. Позиция первая (господствующая): брачный договор не требуется, долевой режим возникает из самого ДКП

Аргументация:

- **Прямое указание в ДКП долей каждого из супругов** является реализацией диспозитивности законного режима. Пункт 1 ст. 256 ГК РФ:

имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, **если договором между ними не установлен иной режим этого имущества**. Текст нормы говорит о «договоре между ними», а не исключительно о брачном договоре. Пункт 3 ст. 244 ГК РФ также указывает, что общая собственность является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности, — то есть совместный режим является исключением, а не автоматическим следствием любой покупки в браке.

- **Пункт 1 ст. 245 ГК РФ:** если доли не определены законом и не установлены соглашением всех участников, они считаются равными. Логическое обратное: доли могут быть прямо определены соглашением — и тогда они именно таковы, какими определены. В рассматриваемой конструкции такое соглашение содержится в едином документе, подписанном обоими супругами как покупателями (толкование условий договора — ст. 431 ГК РФ, разъяснения о толковании — постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49).
- **Диспозитивность п. 2 ст. 38 СК РФ:** общее имущество супругов может быть разделено по соглашению между ними. Судебная практика не требует для подобных соглашений исключительно нотариальной формы брачного договора, если соглашение не содержит элементов отчуждения долей.
- **Специальная норма о МСК (ч. 4 ст. 10 Федерального закона № 256-ФЗ)** предписывает оформление жилого помещения в общую собственность родителей и детей с определением долей по соглашению. Это «иное», установленное законом, о котором говорится в ст. 33 СК РФ, и одновременно изъятие из режима совместной собственности супругов в отношении соответствующих долей: доли детей не могут входить в состав общего имущества супругов по определению.
- **Позиция Верховного Суда РФ**, изложенная в Обзоре судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.06.2016): жилое помещение, приобретённое с использованием средств МСК, поступает в общую собственность всех членов семьи; доли, определённые детям, не являются общим имуществом супругов и не подлежат разделу между ними. Тот же подход воспроизводится в п. 15 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.1998 № 15 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака» применительно к имуществу, оформленному на детей.
- **Регистрационный аспект:** записи ЕГРН о долевой собственности пяти лиц, внесённые на основании подписанного обоими супругами ДКП, являются юридическим фактом (п. 1 ст. 551 ГК РФ; ст. 14, 18 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Вывод по первой позиции: супруги приобретают свои 2/5 (по 1/5 каждый) в режиме **общей долевой собственности**; брачный договор для этого не нужен и законом не требуется. Брачный договор — это **право** супругов, а не их обязанность (ст. 40, 41 СК РФ).

3.2. Позиция вторая (конкурирующая): изменение законного режима возможно только брачным договором

Аргументация:

- Буквальное прочтение п. 1 ст. 33 СК РФ: законный режим имущества супругов действует, **если брачным договором не установлено иное**. Норма называет единственный инструмент изменения режима — брачный договор.
- Пункт 2 ст. 38 СК РФ говорит о соглашении **о разделе** уже существующего общего имущества, а не о способе изменить режим приобретаемого имущества; сторонники этой позиции считают, что до раздела имущество остаётся совместным, как бы оно ни было оформлено.
- Практический аргумент нотариусов: если супруги хотят, чтобы дом (в части их долей) не считался совместной собственностью, следует либо заключить брачный договор (ст. 42 СК РФ), либо нотариальное соглашение о разделе общего имущества (п. 2 ст. 38 СК РФ).

Когда эта позиция реально применяется: при разделе имущества супругов в суде, если доли супругов оформлены **неравно** (например, 1/5 у жены и 4/5 у мужа, что косвенно указывает на вложение личных средств) либо если один супруг доказывает, что ДКП с определёнными долями не выражал волю на изменение режима, а был техническим требованием продавца или банка.

Практическая оценка: применительно к разбираемой конструкции эта позиция **не создаёт правового расхождения**. Доли супругов равны (1/5 + 1/5). Даже если суд квалифицирует эти 2/5 как совместную собственность, при разделе применяется п. 1 ст. 39 СК РФ: доли супругов в общем имуществе признаются равными. Итог раздела — по 1/10 каждому — совпадает с результатом арифметически пропорционального деления уже определённых 1/5 + 1/5. Брачный договор, таким образом, не даёт в этой конфигурации никакого дополнительного правового результата.

3.3. Специальный аргумент, дополнительно закрывающий вопрос: брачный договор не является инструментом наделения детей долями

Пункт 3 ст. 42 СК РФ прямо запрещает брачному договору регулировать **права и обязанности супругов в отношении детей**. Следовательно, какими бы ни были условия брачного договора, доли троих детей (3/5) он установить не может, и обязанность, предусмотренную ч. 4 ст. 10 Федерального закона № 256-ФЗ, брачный договор не исполняет. Любое условие брачного договора, умаляющее права детей, недействительно (ст. 44 СК РФ, ст. 168 ГК РФ).

Дополнительно: п. 1 ст. 46 СК РФ обязывает супруга уведомлять своего кредитора (в том числе банк, залогодержателя) о заключении брачного договора; при неисполнении этой обязанности супруг отвечает по своим обязательствам независимо от содержания договора. При ипотеке это создаёт дополнительный риск, а не устраняет его.

3.4. Практический вывод по вопросу 1

1. **Брачный договор в описываемой ситуации не требуется.** Долевой режим возникает из ДКП, подписанного обоими супругами, в силу п. 2, 4 ст. 244, п. 1 ст. 245, п. 1 ст. 256 ГК РФ и специального правила ч. 4 ст. 10 Федерального закона № 256-ФЗ; регистрация подтверждает его.
2. **Риски от незаключения брачного договора здесь минимальны,** поскольку доли супругов равны и при любом подходе к квалификации результат совпадает (п. 1 ст. 39 СК РФ).
3. **Брачный договор целесообразен,** если: (а) часть цены вносится за счёт личных (добрачных, полученных по наследству либо в дар) средств одного из супругов либо подлежит доказыванию особый вклад (п. 2 ст. 39 СК РФ); (б) доли супругов планируются неравными; (в) приобретение оформляется с ипотекой и требуется разграничить обязательства; (г) существует предпринимательский или кредитный риск одного из супругов (ст. 45, 46 СК РФ); (д) требуется распространить раздельный режим на будущее имущество. Во всех случаях брачный договор совершается в нотариальной форме (п. 2 ст. 41 СК РФ) и не может касаться долей детей (п. 3 ст. 42 СК РФ).

4. Вопрос 2. Требуется ли нотариальное удостоверение ДКП дома, приобретаемого в общую долевую собственность с несовершеннолетними детьми

4.1. Основной вывод: нотариальное удостоверение не требуется, достаточно простой письменной формы

Согласно ст. 550 ГК РФ и п. 2 ст. 434 ГК РФ договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путём составления одного документа, подписанного сторонами; нотариальная форма законом для такого договора не установлена. Нотариальное удостоверение обязательно лишь в случаях, указанных в законе, либо в случаях, предусмотренных соглашением сторон (п. 1, 2 ст. 163 ГК РФ). Ниже разбирается, почему ни одна из «нотариальных» норм к рассматриваемой сделке не применяется.

4.2. Часть 1 ст. 42 Федерального закона № 218-ФЗ неприменима: доли не отчуждаются

Норма устанавливает: сделки по **отчуждению или ипотеке долей в праве общей собственности** на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением, в частности, сделок при отчуждении или ипотеке **всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке**, сделок с имуществом паевого инвестиционного фонда, сделок по отчуждению земельных долей, отдельных сделок по Закону РФ от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации», а также договоров об ипотеке долей, заключаемых с кредитными организациями.

Ключевой признак нормы — **сделка по отчуждению доли**, то есть сделка, в которой доля из уже существующей общей собственности переходит от одного лица к другому. В рассматриваемом ДКП: - продавец отчуждает **объект целиком** (жилой дом), а не долю в праве на него; - общая долевая собственность покупателей **возникает впервые на основании п. 4 ст. 244 ГК РФ** в момент государственной регистрации перехода права; - предметом отчуждения выступает не дробный объект, а единый; последующее «дробление» между покупателями — это уже внутренняя структура собственности приобретателей, а не акт отчуждения доли.

Именно на таком толковании основана практика приёма документов органами регистрации прав при покупке объекта несколькими лицами (в том числе родителями и детьми) в простой письменной форме. Исключение о «всех участниках по одной сделке» в норме приведено для иной ситуации — когда

сособственники одновременно распоряжаются своими уже существующими долями.

4.3. Пункт 2 ст. 54 Федерального закона № 218-ФЗ неприменима: дети — приобретатели, а не отчуждатели

Норма (введена Федеральным законом от 03.08.2018 № 338-ФЗ) предусматривает нотариальное удостоверение сделок, связанных с распоряжением недвижимым имуществом **на условиях опеки**, а также сделок **по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину** или гражданину, признанному ограниченно дееспособным.

В нашей ситуации: - несовершеннолетние выступают **приобретателями** — их имущественная сфера не уменьшается, а увеличивается; признак «отчуждение имущества несовершеннолетнего» отсутствует; - имущество под опекой не находится, объект не закреплён за подопечным, следовательно, признак «сделка, связанная с распоряжением имуществом на условиях опеки» также отсутствует.

Корреспондирующие нормы подтверждают вывод: п. 1 ст. 37 ГК РФ требует предварительного разрешения органа опеки и попечительства для сделок **по отчуждению** имущества подопечного, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других действий, **влекущих уменьшение имущества подопечного**. Аналогичный механизм — в ст. 19–21 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве». Приобретение долей детьми разрешения органа опеки не требует.

4.4. Конкурирующая позиция (расширительное толкование) и её оценка

На практике (прежде всего на уровне отдельных нотариальных округов и отдельных подразделений органа регистрации прав) встречается подход: «сделка, в результате которой доли в праве возникают у нескольких лиц, в том числе у несовершеннолетних, — это сделка с долями, значит, требуется нотариальная форма». Позиция опирается не на буквальный текст ч. 1 ст. 42, а на его расширительное («телеологическое») прочтение, а иногда — на ошибочное смешение ч. 1 ст. 42 и п. 2 ст. 54 Федерального закона № 218-ФЗ.

Оценка позиции: - она противоречит буквальному тексту обеих норм (они говорят об **отчуждении** долей и об **отчуждении** имущества несовершеннолетнего); - она противоречит п. 1, 2 ст. 163 ГК РФ, где

нотариальная форма обязательна только по прямому указанию закона либо по соглашению сторон; - при нотариальной форме, установленной **не** по прямому указанию закона, несоблюдение «формально требуемой», но законом не установленной формы не влечёт ничтожности сделки (п. 3 ст. 163, ст. 165 ГК РФ), а действия регистратора, требующего её вопреки закону, могут быть обжалованы: приостановление — ст. 26 Федерального закона № 218-ФЗ, отказ — ст. 27, обжалование — в апелляционную комиссию органа регистрации прав и (или) в суд в порядке главы 22 КАС РФ.

Когда конкурирующая позиция «работает» как необходимость: при **последующем** отчуждении объекта, если среди отчуждаемых долей есть детская. Тогда: - сделка в отношении доли несовершеннолетнего подпадает под п. 2 ст. 54 Федерального закона № 218-ФЗ (нотариальная форма); - одновременно потребуется предварительное разрешение органа опеки и попечительства (п. 1 ст. 37 ГК РФ, ст. 19-21 Федерального закона № 48-ФЗ); - при распоряжении общим недвижимым имуществом одним из супругов понадобится нотариально удостоверенное согласие другого супруга (п. 3 ст. 35 СК РФ); - при ипотеке долей — исключение для договоров ипотеки с кредитными организациями (ч. 1 ст. 42 Федерального закона № 218-ФЗ).

4.5. Практический вывод по вопросу 2

1. ДКП дома с определением по 1/5 доли каждому из пяти покупателей, включая троих несовершеннолетних, **может быть совершён в простой письменной форме и подан через МФЦ** (ст. 549, 550, п. 2 ст. 434 ГК РФ; порядок подачи документов — ст. 18 Федерального закона № 218-ФЗ; организации предоставления услуг в МФЦ — ст. 15 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ). Пункт 1 ст. 551 ГК РФ: регистрируется переход права.
2. Нотариальное удостоверение потребуется **в будущем**, если объект (или его часть, включая доли детей) будет отчуждаться, меняться, делиться, передаваться в залог по договору с некредитной организацией (п. 2 ст. 54, ч. 1 ст. 42 Федерального закона № 218-ФЗ; п. 1 ст. 37 ГК РФ).
3. Возражения о необходимости нотариуса, не основанные на законе, не влекут ничтожности договора и могут быть преодолены в порядке обжалования (ст. 26, 27 Федерального закона № 218-ФЗ; глава 22 КАС РФ). Для снижения рисков затягивания сделки на практике в отдельных регионах стороны удостоверяют договор добровольно (п. 2 ст. 163 ГК РФ) — это законно, но не обязательно.
4. В самом ДКП необходимо проверить обязательные элементы: предмет и его идентифицирующие признаки (ст. 554 ГК РФ), цена и порядок оплаты, в том числе условие о перечислении средств МСК, перечень лиц, сохраняющих право пользования (п. 1 ст. 558 ГК РФ), передаточный акт (ст. 556 ГК РФ), а

также корректные подписи законных представителей за малолетних (п. 1 ст. 28 ГК РФ) и письменное согласие законных представителей для детей 14–18 лет (п. 1, 2 ст. 26 ГК РФ).

5. Вопрос 3. Считается ли обязанность по наделению детей долями исполненной непосредственно ДКП, в котором доли детям уже определены

5.1. Содержание обязанности

Согласно ч. 4 ст. 10 Федерального закона № 256-ФЗ жилое помещение, приобретённое с использованием средств МСК, оформляется в общую собственность родителей и детей (в том числе первого, второго, третьего и последующих детей) **с определением размера долей по соглашению**. Правила направления средств МСК на улучшение жилищных условий (утв. постановлением Правительства РФ от 12.12.2007 № 862) конкретизируют порядок и перечень документов. Обязанность возникает у лица, распорядившегося средствами МСК, а её содержание — оформление права собственности всех членов семьи.

Закон **не требует** обязательного равенства долей; определение по 1/5 каждому — законный и наиболее распространённый вариант, поскольку он не создаёт спора о размере, а при отсутствии соглашения доли признаются равными (п. 1 ст. 245 ГК РФ). Доли детей при разделе имущества супругов не включаются в их общее имущество (Обзор судебной практики, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.06.2016).

5.2. Позиция первая (основная): при оформлении ДКП сразу на всех членов семьи обязанность исполнена моментом регистрации

Если доли определены непосредственно в ДКП и право зарегистрировано на всех пятерых членов семьи, то: - требование «оформления в общую собственность родителей и детей» соблюдено **в момент государственной регистрации перехода права** (ст. 551 ГК РФ); - требование «определения размера долей по соглашению» соблюдено **самим ДКП** как единым документом, выражающим согласованную волю всех приобретателей (п. 1 ст. 245 ГК РФ, ст. 431 ГК РФ); - отдельное соглашение об определении долей, а равно отдельное «нотариально удостоверенное обязательство оформить жилое помещение в общую собственность», в этой конструкции **не требуется**:

обязанность исполнена одновременно с приобретением. Существенно также, что брачный договор здесь неуместен в силу прямого запрета п. 3 ст. 42 СК РФ регулировать отношения с детьми (см. раздел 3.3); - СФР (Социальный фонд России; полномочия ранее принадлежали ПФР — см. Федеральный закон от 14.07.2022 № 236-ФЗ) при проверке опирается на сведения ЕГРН; выписки, подтверждающие доли всех пятерых, являются достаточным подтверждением.

5.3. Позиция вторая (ситуативная): требуется отдельный документ

Отдельный документ (соглашение об определении долей, а в прошлой практике — засвидетельствованное в установленном порядке письменное обязательство) необходим **только в тех случаях, когда доли не могут быть оформлены одновременно с приобретением**, в частности: - при направлении средств МСК на погашение ранее выданного кредита (займа) на приобретение или строительство жилья, когда на дату использования средств объект оформлен на одного супруга-заёмщика или на одного родителя; - при строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, когда право возникает позже перечисления средств; - когда того требует продавец, банк или условия договора. В этих ситуациях обязательство (соглашение) оформляется нотариально, и его условием является определение долей всех членов семьи. Рекомендуется уточнять актуальную редакцию п. 15(1) Правил № 862 и практику СФР по месту обращения, поскольку порядок документального оформления в этой части неоднократно корректировался (в анализ включены редакции, содержащие как требования о засвидетельствованном обязательстве, так и более поздние уточнения).

В рассматриваемой конструкции эта позиция неприменима — доли определяются сразу в ДКП.

5.4. Последствия неисполнения обязанности (для полноты картины)

Если бы доли детям не были оформлены, СФР и (или) прокурор в интересах несовершеннолетних могли бы обратиться с требованием о признании права общей долевой собственности детей и внесении записей в ЕГРН; судебная практика допускает применение в таких делах ст. 208 ГК РФ (требования об устранении нарушений права, не соединённых с лишением владения, на которые исковая давность не распространяется). Кроме того, отчуждение жилого помещения без предварительного разрешения органа опеки и без

предоставления детям иного жилья влечёт недействительность сделки (п. 1 ст. 37 ГК РФ, ст. 19–21 Федерального закона № 48-ФЗ, ст. 168 ГК РФ).

5.5. Практический вывод по вопросу 3

Оформленный ДКП с распределением по 1/5 доли каждому из пяти членов семьи и последующей регистрацией перехода права в ЕГРН **полностью исполняет** обязанность, предусмотренную ч. 4 ст. 10 Федерального закона № 256-ФЗ. Ни отдельного соглашения об определении долей, ни брачного договора, ни нотариального обязательства в этой ситуации не требуется. Достаточно хранить ДКП, передаточный акт и выписки ЕГРН на всех пятерых правообладателей.

6. Смежные вопросы

1. **Согласие супруга.** Нотариальное согласие супруга требуется при совершении сделок **по распоряжению** общим недвижимым имуществом (п. 3 ст. 35 СК РФ). Приобретение имущества в общий состав распоряжением не является, поэтому в анализируемой ситуации отдельное согласие не требуется; оба супруга выступают стороной ДКП самостоятельно.
2. **Орган опеки.** Предварительное разрешение органа опеки и попечительства при приобретении долей несовершеннолетними не требуется (п. 1 ст. 37 ГК РФ, ст. 19–21 Федерального закона № 48-ФЗ).
3. **Государственная пошлина.** Уплачивается в порядке и размере, установленных ст. 333.33 НК РФ, на дату подачи заявления; размер зависит от категории плательщика и объекта.
4. **Налоговые аспекты (справочно).** Доли детей, оплаченные средствами родителей, не образуют налогооблагаемого дохода в силу освобождения доходов, полученных в порядке дарения между членами семьи и близкими родственниками (п. 18.1 ст. 217 НК РФ) — норму следует сверять в актуальной редакции. Родители вправе заявить имущественный налоговый вычет по расходам на приобретение жилья, включая доли, оформленные на несовершеннолетних детей (ст. 220 НК РФ, разъяснения Минфина России).
5. **«Технические» условия ДКП при оплате средствами МСК.**
Рекомендуется прямо указать: часть цены оплачивается собственными средствами покупателей, часть — средствами МСК, с перечислением на счёт продавца после государственной регистрации перехода права; реквизиты счёта; последствия просрочки. Это устраняет для продавца риск отказа СФР в перечислении средств и защищает покупателей от претензий по оплате.

7. Пошаговый алгоритм действий (для рассматриваемой ситуации)

1. Проверить ДКП: пять покупателей; по 1/5 каждому; подписи обоих супругов (и детей 14–18 лет с письменным согласием законных представителей; за малолетних — подписи законных представителей, п. 1 ст. 28 ГК РФ); предмет, цена, порядок оплаты с участием МСК; передаточный акт.
2. Нотариуса не привлекать: сделка под простую письменную форму (ст. 550 ГК РФ; ч. 1 ст. 42 и п. 2 ст. 54 Федерального закона № 218-ФЗ не применяются).
3. Подать через МФЦ заявление о государственной регистрации перехода права с приложением ДКП и необходимых документов (ст. 18 Федерального закона № 218-ФЗ; ст. 15 Федерального закона № 210-ФЗ); уплатить государственную пошлину (ст. 333.33 НК РФ).
4. После регистрации получить выписки ЕГРН на каждого из пяти правообладателей и убедиться, что размеры долей соответствуют 1/5.
5. Подать в СФР заявление о распоряжении средствами МСК (если средства ещё не перечислены), приложив ДКП и выписки ЕГРН; отдельного обязательства/соглашения не требуется (ч. 4 ст. 10 Федерального закона № 256-ФЗ).
6. Брачный договор не заключать, если отсутствуют специальные цели, перечисленные в разделе 3.4.
7. При планировании дальнейших сделок с объектом заранее учитывать необходимость нотариальной формы и разрешения органа опеки (п. 2 ст. 54, ч. 1 ст. 42 Федерального закона № 218-ФЗ; п. 1 ст. 37 ГК РФ).

8. Сводные выводы

Вопрос	Господствующая позиция	Конкурирующая позиция	Практический итог
Нужен ли брачный договор для возникновения долевой собственности супругов	Нет; долевой режим возникает из ДКП и специальной нормы ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ (п. 1 ст. 256, п. 2, 4 ст. 244, п. 1 ст. 245 ГК РФ)	Изменение законного режима возможно только брачным договором (п. 1 ст. 33, ст. 42 СК РФ)	Брачный договор не требуется; при равных долях супругов практического расхождения между подходами нет (п. 1 ст. 39 СК)

Вопрос	Господствующая позиция	Конкурирующая позиция	Практический итог
			РФ). Брачный договор — только при специальных целях
Требуется ли нотариальное удостоверение ДКП с долями несовершеннолетних	Нет: доли не отчуждаются, дети — приобретатели (ст. 550, п. 1 ст. 163 ГК РФ; ч. 1 ст. 42 и п. 2 ст. 54 Закона № 218-ФЗ неприменимы)	Отдельные нотариусы и регистраторы применяют расширительное толкование	Простая письменная форма допустима; отказ преодолим по ст. 26, 27 Закона № 218-ФЗ, гл. 22 КАС РФ
Исполнена ли обязанность по наделению детей долями самим ДКП	Да, моментом регистрации перехода права (ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ; ст. 551 ГК РФ; Обзор ВС РФ от 22.06.2016)	Отдельное обязательство/соглашение необходимо лишь когда доли не оформляются одновременно с приобретением (п. 15(1) Правил № 862)	Отдельных документов не требуется; достаточно ДКП и выписок ЕГРН

Итог одной формулировкой: брачный договор в описанной схеме не нужен и не может заменить соглашение о долях детей; нотариус для самого ДКП не требуется; обязанность по наделению троих детей по 1/5 доли считается исполненной ДКП и государственной регистрацией права.

9. Список использованных нормативных источников и материалов судебной практики

Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 26, 28, 37, 163, 165, 208, 244, 245, 256, 431.

2. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: ст. 434 (п. 2), 549, 550, 551, 554, 555, 556, 558, 560.
3. Семейный кодекс РФ: ст. 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46.
4. Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»: ст. 7, ч. 4 ст. 10 (в редакции Федерального закона от 08.12.2020 № 409-ФЗ и иных изменений).
5. Постановление Правительства РФ от 12.12.2007 № 862 «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий»: п. 3, 15(1) и последующие.
6. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 14, 18, 26, 27, ч. 1 ст. 42 (в редакции федеральных законов от 02.06.2016 № 172-ФЗ, от 03.08.2018 № 338-ФЗ, от 01.05.2019 № 76-ФЗ), п. 2 ст. 54.
7. Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»: ст. 19–21.
8. Федеральный закон от 14.07.2022 № 236-ФЗ (о создании Социального фонда России).
9. Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг»: ст. 15.
10. Налоговый кодекс РФ: ст. 217 (п. 18.1), 220, 333.33.
11. Кодекс административного судопроизводства РФ: глава 22.
12. Закон РФ от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» (применительно к изъятиям в ч. 1 ст. 42 Федерального закона № 218-ФЗ).

Материалы судебной практики

1. Обзор судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.06.2016).
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.1998 № 15 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака» (п. 15).
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» (разъяснения о толковании договора, ст. 431 ГК РФ).
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (общие положения о сделках и недействительности).

10. Оговорка о проверке актуальности редакций

В проанализированном массиве источников текст ч. 1 ст. 42 Федерального закона № 218-ФЗ представлен в нескольких редакционных вариантах (в частности, с указанием на исключение «сделок по отчуждению земельных долей» и с вариантом ч. 1.1, содержащей шесть изъятий), а также приведены ссылки на федеральные законы от 07.07.2025 № 185-ФЗ, № 186-ФЗ, № 187-ФЗ. Кроме того, в источниках присутствует ст. 560 ГК РФ о государственной регистрации договора продажи предприятия, не относящаяся к предмету настоящего разбора. Перед практическим применением выводов следует сверить действующие редакции ст. 42 и ст. 54 Федерального закона № 218-ФЗ, ч. 4 ст. 10 Федерального закона № 256-ФЗ и Правил № 862 на дату совершения сделки, а также уточнить в территориальном органе СФР перечень документов, подтверждающих оформление жилого помещения в общую собственность всех членов семьи.