

Правовой разбор: можно ли после продажи жилья с долями детей, купленного на материнский капитал, переоформить всё на новую недвижимость?

1. Постановка вопроса

Семья приобрела жильё с использованием средств материнского (семейного) капитала. При оформлении права собственности доли были выделены детям, а родители от своей доли отказались в пользу детей. Фактически дети стали собственниками всей старой недвижимости. Впоследствии семья приобрела новую недвижимость и намеревается продать старую.

Вопрос: **можно ли «переоформить всё в новую недвижимость», выделив детям такие же доли, какие они имели в старой недвижимости, и продать старую?**

Поскольку формулировка допускает разные хозяйственные ситуации, ниже разбираются все существенные варианты.

2. Разбор правовых аспектов

2.1. Обязанность оформления жилья в общую собственность родителей и детей при использовании материнского капитала

В силу части 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 материнского капитала, должно быть оформлено в общую собственность родителей, детей (в том числе первого, второго, третьего ребёнка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению.

Данное требование является специальной нормой, защищающей имущественные права детей. Оно устанавливает круг собственников (родители и дети) и вид собственности — общую долевую.

В рассматриваемой ситуации это обязательство было исполнено: доли выделены детям. То обстоятельство, что родители впоследствии отказались от своих долей в пользу детей, не противоречит закону: такой отказ представляет собой распоряжение собственника своим имуществом (например, договор дарения доли) и допустим. После отказа дети становятся собственниками **всего старого жилого помещения** (в соответствующих долях), а родители утрачивают права собственности на него.

Таким образом, при продаже старой недвижимости продаваться будут доли, принадлежащие **несовершеннолетним детям**. Именно этим обусловлены особые требования к сделке.

2.2. Требование о предварительном разрешении органа опеки и попечительства на отчуждение имущества несовершеннолетних

По общему правилу родители управляют имуществом ребёнка. Однако пункт 3 статьи 60 Семейного кодекса РФ прямо устанавливает: при осуществлении родителями правомочий по управлению имуществом ребёнка на них распространяются правила, установленные гражданским законодательством в отношении распоряжения имуществом подопечного, то есть **статья 37 Гражданского кодекса РФ**.

Согласно пункту 2 статьи 37 ГК РФ опекун (а через ст. 60 СК РФ — и родитель, действующий от имени ребёнка) **не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства** совершать сделки по отчуждению имущества несовершеннолетнего, в том числе продавать его долю в жилом помещении.

Аналогичное правило закреплено в статье 21 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве».

Следовательно, продажа старой недвижимости, где собственниками являются несовершеннолетние дети, возможна только с предварительного разрешения органа опеки и попечительства. Такое разрешение выдаётся только в случае, если сделка не нарушает права и законные интересы несовершеннолетних.

2.3. Условия получения разрешения органа опеки: обеспечение равноценного жилья или денежной компенсации

Правоприменительная практика исходит из того, что отчуждение недвижимости, принадлежащей несовершеннолетнему, **допускается лишь при одновременном предоставлении ребёнку в собственность другого**

равноценного жилого помещения либо при зачислении вырученных средств на лицевой счёт ребёнка (второй вариант применяется реже и часто оспаривается).

Верховный Суд РФ в Обзоре судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.06.2016), указывает, что при продаже жилого помещения, приобретённого с использованием средств материнского капитала, суды и органы опеки оценивают, не ухудшаются ли жилищные условия детей и не уменьшается ли стоимость их имущества.

Орган опеки при рассмотрении заявления о разрешении продажи обычно сопоставляет:

- размер доли ребёнка в продаваемом жилье (в идеале — в натуральном выражении, т.е. метрах площади);
- стоимость этой доли;
- характеристики нового жилья (площадь, стоимость, местонахождение, пригодность для проживания, обременения);
- размер доли, которую ребёнок получит в новом жилье.

Если в новом жилье ребёнку выделяется доля, по площади и стоимости **не меньшая**, чем проданная, то разрешение, как правило, выдаётся. Если новая недвижимость дороже и больше по площади, доля ребёнка в праве может быть даже меньше прежней в процентном выражении, но при условии, что стоимость этой доли не уменьшилась. Единого формального требования о сохранении именно того же процента доли в законе нет. Однако на практике во многих регионах органы опеки стремятся к сохранению **площади, приходящейся на ребёнка, и/или стоимости его имущественного права**.

2.4. Варианты «переоформления» прав на новую недвижимость

Нужно понимать, что юридически «переоформить всё в новую недвижимость» нельзя — это не перенос права собственности с одного объекта на другой. Возможны только сделки:

- **продажа старой недвижимости** (с согласия органа опеки);
- **приобретение новой недвижимости** (полностью или в части) и **оформление долей детей** в ней.

В зависимости от конкретной ситуации возможны два основных варианта.

Вариант А. Новая недвижимость ещё не куплена (или покупается одновременно с продажей старой)

Здесь заключается **одновременная сделка**: продажа старой квартиры и покупка новой с выделением детям долей. Обычно это оформляется двумя договорами купли-продажи, заключёнными в один день либо с незначительным разрывом, с указанием в заявлении в орган опеки о том, что взамен продаваемых долей дети приобретают доли в новом жилье.

Допустимо, если: - орган опеки предварительно одобрил такую сделку; - в новом жилье детям выделены доли, обеспечивающие равноценное или лучшее имущественное положение; - при этом использованы средства от продажи старой недвижимости (которые принадлежат детям, если родители отказались от своих долей) и/или дополнительные средства родителей.

Если дети были **единственными собственниками** старой квартиры, то все деньги от её продажи принадлежат детям. Эти средства должны быть направлены на приобретение нового жилья в собственность детей (или зачислены на счета детей). Родители вправе добавить собственные средства и тогда могут приобрести долю в новой недвижимости на своё имя. В таком случае дети будут **сособственниками** новой недвижимости вместе с родителями.

Если родители не вкладывают собственных средств и желают, чтобы всё имущество осталось у детей, они могут **не приобретать долю** для себя. Тогда новая недвижимость полностью оформляется на детей (на всех или в долях, пропорциональных прежним долям). Такое оформление не противоречит закону, поскольку требование части 4 статьи 10 Закона № 256-ФЗ об обязательном участии родителей в собственности относится только к случаям использования средств материнского капитала. Если для покупки новой недвижимости материнский капитал не используется, то родители **вправе, но не обязаны** становиться собственниками.

Вариант Б. Новая недвижимость уже куплена и оформлена на родителей (или одного из них)

В этом случае, чтобы получить разрешение органа опеки на продажу старой недвижимости, необходимо **заранее наделить детей долями в новой недвижимости**.

Способ — договор дарения доли (или долей) детям. Такой договор заключается между родителем-собственником (или обоими родителями) и несовершеннолетними детьми. Дарение доли ребёнку допускается, поскольку

оно увеличивает имущество ребёнка. Согласие органа опеки на дарение **не требуется** (оно нужно только на отчуждение имущества ребёнка).

После регистрации перехода права собственности на доли к детям они становятся сособственниками новой недвижимости. Далее подаётся заявление в орган опеки о разрешении продажи старой квартиры, с обоснованием, что дети сохраняют долю в новом жилье.

Важные ограничения: - Если новая недвижимость находится в залоге (ипотека), на дарение доли потребуется согласие банка-залогодержателя (п. 2 ст. 346 ГК РФ). Банки обычно согласовывают выделение долей детям при условии сохранения предмета ипотеки. - Если новая недвижимость также была приобретена с использованием средств материнского капитала, то она **изначально должна была быть оформлена в общую собственность родителей и детей**. Если это не было сделано, сначала необходимо исполнить обязанность по ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ — выделить доли всем членам семьи (в том числе детям) с определением размера долей по соглашению. Только после этого можно продавать старую недвижимость. - Если новая недвижимость приобретена без использования материнского капитала и оформлена на родителей, то дарение детям доли — добровольное решение родителей. Закон их к этому не обязывает, но **без такого дарения или без иного встречного предоставления** орган опеки, скорее всего, не разрешит продажу старой квартиры, поскольку дети потеряют право собственности на жильё.

2.5. Размер долей детей в новой недвижимости: «как было» или «равноценно»

Вопрос о том, можно ли выделить детям доли **так же, как было в старой недвижимости**, решается так.

Если старая квартира принадлежала детям полностью (родители отказались от долей), а новая квартира приобретается только на средства от продажи этой старой квартиры, то дети вправе претендовать на **всё новое жильё** (если родители не добавляют собственных средств). Тогда доли между детьми могут быть установлены в тех же пропорциях, что и в старой квартире. Например, если в старой квартире у каждого из двух детей была 1/2 доля, в новой квартире каждому можно выделить по 1/2.

Если же родители добавляют в покупку **собственные средства**, то они могут оставить за собой долю, пропорциональную размеру этих средств. Тогда детские доли будут меньше 100%, но их **стоимость не должна быть меньше стоимости проданных долей**. Например, если дети владели старой

квартирой целиком и после её продажи родители добавили 30% стоимости новой квартиры, дети могут получить 70% новой квартиры (по 35% каждый), и это не ухудшит их имущественного положения, если новая квартира дороже старой. Однако если новая квартира стоит столько же, и родители забирают себе часть, опека может посчитать это ущемлением прав детей. Поэтому безопаснее, чтобы стоимость долей детей в новой недвижимости была **не ниже** стоимости проданных долей.

Органы опеки часто требуют, чтобы **площадь на каждого ребёнка** в новой недвижимости была не меньше, чем площадь его доли в старой недвижимости. Это связано с тем, что для несовершеннолетнего важна именно жилая площадь как условие проживания. Поэтому, если новая квартира имеет меньшую площадь, чем старая, даже при равной стоимости разрешение на продажу может быть не выдано.

Таким образом, **сохранение тех же долей в праве** (например, 1/2 у каждого ребёнка) — это один из способов соблюсти интересы, но не единственный. Главное — не допустить уменьшения имущества и ухудшения жилищных условий детей. Формальное сохранение одинакового процента доли в меньшей по площади квартире может быть признано нарушением прав детей.

3. Практические выводы

По версии 1: новая недвижимость ещё не куплена, планируется продать старую и одновременно купить новую

Да, это возможно при соблюдении следующих условий:

- получено предварительное разрешение органа опеки и попечительства на продажу долей детей (ст. 37 ГК РФ, п. 3 ст. 60 СК РФ);
- взамен продаваемых долей в новой недвижимости детям выделяются доли, равноценные по стоимости и площади (не хуже прежних);
- денежные средства от продажи долей детей используются для приобретения нового жилья в собственность детей либо для погашения обязательств по покупке этого жилья (если доля детей в новой недвижимости уже оформлена);
- сделки продажи и покупки проводятся одновременно либо в такой последовательности, которая не создаёт разрыва в праве собственности детей на жильё (например, сначала выделяются доли в новом жилье, затем продаётся старая квартира).

По версии 2: новая недвижимость уже куплена и оформлена на родителей

Да, это возможно, но необходимо:

- сначала оформить детям доли в новой недвижимости (например, договором дарения от родителей);
- затем получить разрешение органа опеки на продажу старой недвижимости, предоставив доказательства, что дети стали собственниками долей в новом жилье, равноценном старому;
- при наличии ипотеки — согласовать выделение долей с банком-залогодержателем;
- если новая недвижимость куплена с использованием материнского капитала — убедиться, что доли детям в ней уже выделены в соответствии с ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ.

По версии 3: использование материнского капитала при покупке новой недвижимости

Если в новой недвижимости будут (или были) использованы средства материнского капитала, закон вновь требует оформления жилья в общую собственность **родителей и детей** с определением долей по соглашению. Родители вправе впоследствии отказаться от своей доли в пользу детей, но изначально должны быть соблюдены требования закона. При этом нужно учитывать, что материнский капитал используется один раз; возможен лишь добор остатка средств, если он ещё остался на сертификате.

Общее предостережение

Продажа недвижимости, принадлежащей несовершеннолетним, без предварительного разрешения органа опеки и попечительства влечёт **ничтожность сделки** (ст. 168 ГК РФ) и может быть оспорена в суде. Кроме того, органы опеки вправе обратиться в суд с иском о защите прав детей.

4. Список использованных нормативных источников

1. Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» — часть 4 статьи 10.
2. Семейный кодекс Российской Федерации — пункт 3 статьи 60, пункт 2 статьи 64.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации — статья 37, статья 168, статья 209, статья 244, статья 245, статья 246, статья 346, статья 572.

-
4. Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» — статья 21.
 5. Обзор судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.06.2016.
-

Резюме: продать старую недвижимость, купленную на материнский капитал, с долями детей и перевести права на новую недвижимость **можно**. Для этого требуется соблюдение процедуры получения разрешения органа опеки и попечительства и подтверждение того, что дети получают в новой недвижимости равноценное (или лучшее) имущество. Наиболее безопасным является одновременное совершение сделок либо предварительное наделение детей долями в новой недвижимости до продажи старой.