

Правовой анализ вопроса о внесении первоначального взноса в размере 300 000 рублей при покупке жилья стоимостью 1 900 000 рублей

1. Краткая постановка вопроса

Сам по себе вопрос «можно ли внести первоначальный взнос 300 000 рублей при покупке жилья стоимостью 1 900 000 рублей» допускает несколько самостоятельных прочтений. В отсутствие уточняющих деталей необходимо рассмотреть основные правовые версии:

1. **Общегражданский и банковский аспект:** допускает ли закон оплату части стоимости жилья (первоначального взноса) в указанном размере при приобретении в собственность, в том числе с использованием ипотечного кредита;
2. **Семейно-правовой аспект:** каковы юридические последствия внесения такого взноса одним из супругов за счёт личных средств — повлияет ли это на определение долей в праве собственности при разделе жилья;
3. **Участие третьих лиц:** можно ли, чтобы первоначальный взнос вносило третье лицо (например, родитель), и каким образом это влияет на возникновение прав на жилое помещение;
4. **Использование средств материнского капитала:** допустимо ли направить 300 000 рублей из средств материнского (семейного) капитала на уплату первоначального взноса;
5. **Сопутствующие ограничения:** требования к подтверждению происхождения денежных средств и особенности налогового вычета.

Ниже каждый из этих аспектов разобран отдельно с указанием нормативных оснований и судебной практики.

2. Раздел 1. Общегражданская и банковская допустимость внесения первоначального взноса в размере 300 000 рублей

2.1. Свобода договора и отсутствие прямого запрета

Гражданское законодательство Российской Федерации не устанавливает для покупателя обязанности вносить первоначальный взнос в каком-либо конкретном размере. В силу пункта 4 статьи 421 Гражданского кодекса РФ условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано обязательными для сторон нормами. Цена товара и порядок оплаты являются существенными условиями договора купли-продажи (пункт 1 статьи 485, статья 555 ГК РФ), а вопрос о том, какой частью стоимости будет оплачена покупка за счёт собственных средств, а какой — за счёт кредита, решается сторонами и кредитной организацией.

Применительно к купле-продаже недвижимости с привлечением кредитных средств действует также Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Этот закон регулирует залог недвижимого имущества и выдачу кредита под залог, но нормы о минимальном размере первоначального взноса в нём отсутствуют. Следовательно, закон допускает покупку жилья за 1 900 000 рублей с внесением 300 000 рублей собственных средств, если остальная сумма (1 600 000 рублей) будет предоставлена продавцу или застройщику из иных разрешённых источников, в том числе по кредитному договору.

2.2. Соотношение взноса и цены: типичные банковские требования

300 000 рублей составляет $\approx 15,8$ % от цены жилья 1 900 000 рублей. Банковская практика обычно предполагает необходимость первоначального взноса в размере от 10–30 % стоимости приобретаемого жилья в зависимости от конкретной программы. При этом закон не запрещает банку выдавать ипотечный кредит с первоначальным взносом 15 %, равно как и кредит без первоначального взноса (например, в коммерческих программах по залогу имеющегося жилья). Вместе с тем банк вправе отказать в выдаче кредита, если посчитает, что заёмщик не сможет исполнить обязательства (статья 821 ГК РФ). Таким образом, юридический запрет на внесение взноса в размере 300 000 рублей отсутствует, однако фактическая возможность получить ипотеку будет зависеть от условий конкретного банка и выбранной программы.

Отдельные льготные ипотечные программы, реализуемые в соответствии с постановлениями Правительства РФ, могут предусматривать повышенные требования к размеру первоначального взноса. Например, правила предоставления субсидий по отдельным программам устанавливают минимальный взнос в размере 20–30 % стоимости жилья. Если применяется такая программа, то взнос в 15,8 % окажется недостаточным для её использования. Однако это не является запретом на участие в рыночных (нелюготных) программах кредитования.

Банк России, осуществляя макропруденциальное регулирование, вправе устанавливать надбавки к коэффициентам риска для кредитов с низким первоначальным взносом. Такие меры повышают стоимость кредита для банка, что может отразиться на процентной ставке для заёмщика, но не влечёт за собой недействительность сделки или запрет на внесение конкретной суммы взноса.

2.3. Особые требования при оплате наличными денежными средствами

Если первоначальный взнос вносится наличными, необходимо учитывать требования Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путём, и финансированию терроризма». Сумма 300 000 рублей меньше порога обязательного контроля (600 000 рублей), предусмотренного частью 1.1 статьи 6 названного закона. Тем не менее кредитные организации и иные лица, осуществляющие операции с денежными средствами, вправе запросить документы, подтверждающие источник происхождения средств, на основании пункта 1 статьи 7 Закона № 115-ФЗ. В случае непредставления документов банк может отказать в проведении операции или в заключении договора банковского счёта (статья 7 Закона № 115-ФЗ). Поэтому при внесении взноса рекомендуется сохранить документы, из которых следует происхождение денежных средств.

Практический вывод по разделу 1

Внесение первоначального взноса в размере 300 000 рублей при покупке жилья стоимостью 1 900 000 рублей **не запрещено ни Гражданским кодексом РФ, ни Законом об ипотеке**. Размер взноса (около 15,8 %) в целом соответствует практике ипотечного кредитования, но фактическое одобрение кредита зависит от политики банка и условий конкретной программы. Рекомендуется проверить требования банка к минимальному

первоначальному взносу на момент сделки и иметь документы, подтверждающие происхождение вносимых средств.

3. Раздел 2. Внесение первоначального взноса одним из супругов за счёт личных средств: влияние на раздел имущества

3.1. Общее правило о совместной собственности супругов

В соответствии с пунктом 1 статьи 34 Семейного кодекса РФ имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. К такому имуществу относятся, в частности, недвижимые вещи, приобретённые за счёт общих доходов супругов (пункт 2 статьи 34 СК РФ). Таким образом, если жильё приобретается в период брака по возмездной сделке, оно по общему правилу становится общим, независимо от того, на имя кого из супругов оформлено право собственности.

Вместе с тем пункт 1 статьи 36 СК РФ устанавливает, что имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также имущество, полученное одним из супругов во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам, является его собственностью. Денежные средства, полученные одним из супругов в дар или по наследству и использованные в дальнейшем для оплаты первоначального взноса, сохраняют правовой режим личной собственности этого супруга до момента их трансформации в недвижимость.

3.2. Смешанное финансирование: личные средства + общие средства (или общий кредит)

На практике наиболее распространена ситуация, когда часть стоимости жилья оплачивается из личных средств одного из супругов (внесённых, например, до регистрации брака), а оставшаяся часть — за счёт ипотечного кредита, который погашается в период брака из общих доходов супругов. В этом случае жильё не является в полном объёме совместной собственностью. Возникает вопрос об определении долей.

Суды исходят из того, что при разделе имущества необходимо учитывать источники финансирования приобретения каждой части имущества. Данный подход проиллюстрирован, в частности, в решении Ступинского городского суда Московской области от 26.09.2014 по делу № 2-2585/2016. Суд исследовал, какая часть паевых взносов за жилой дом была внесена до

регистрации брака (1 830 000 рублей — 43/100 долей), а какая — в период брака (2 451 470 рублей — 57/100 долей). При разделе суд признал общим имуществом только часть, внесённую в браке, и разделил её между супругами поровну ($57/100 : 2 = 285/1000$). Часть, оплаченная личными средствами одного из супругов до брака, осталась за этим супругом. Такая правовая позиция соответствует принципу, закреплённому в пункте 1 статьи 36 и пункте 1 статьи 39 СК РФ.

Применительно к рассматриваемому случаю можно смоделировать ситуацию:

- Квартира стоимостью 1 900 000 рублей;
- первоначальный взнос 300 000 рублей внесён одним из супругов за счёт личных средств (до брака или полученных в наследство);
- оставшиеся 1 600 000 рублей уплачены за счёт кредита, погашенного в браке из общих средств.

В такой ситуации доля личного вложения составляет $300\,000 / 1\,900\,000 = 15,79\%$. Если суд признает квартиру общим имуществом, супруг, внёсший личные средства, вправе претендовать на получение не менее этой доли в её стоимости (или в праве собственности) плюс половина от остальной части, поскольку оставшаяся часть оплачена из совместных средств. Итоговая доля такого супруга может составить приблизительно 57,9 % ($15,79\% + 42,1\%$), а доля другого супруга — 42,1 %. Конкретные доли определяются судом в каждом деле с учётом всех обстоятельств.

3.3. Ситуация, когда договор заключён до брака, а право собственности оформлено после регистрации брака

Если договор участия в долевом строительстве или предварительный договор купли-продажи заключён до регистрации брака, а полная оплата или государственная регистрация права произошли уже в период брака, суды исследуют, за счёт каких средств фактически исполнена сделка. Примером служит решение Рузского районного суда Московской области от 25.04.2017 по делу № 2-282/2017: стороны проживали совместно до брака, затем вступили в брак; квартира приобреталась по договору долевого участия, заключённому до брака. Суд выяснял, когда и за чей счёт был уплачен первоначальный взнос и каким образом погашался кредит. Если будет установлено, что договор был заключён в интересах будущей семьи и обязательства по нему исполнялись уже в браке за счёт общих средств, квартиру могут признать совместной собственностью.

Если первоначальный взнос в 300 000 рублей вносился до брака, это должно быть подтверждено платёжными документами, датированными периодом до

регистрации брака, либо договором займа, заключённым до брака. В противном случае возникает презумпция, что все платежи осуществлены из общих средств супругов.

3.4. Конкурирующие позиции в судебной практике

Существует несколько правовых позиций относительно того, каким образом учитывать личные средства одного из супругов в стоимости общего имущества.

Позиция 1 — пропорциональный раздел. Суд выделяет долю, соответствующую размеру личных вложений, увеличивая долю того супруга, который вложил личные средства. Эту позицию иллюстрирует указанное выше решение Ступинского городского суда.

Позиция 2 — учёт личных средств как компенсации, а не увеличение доли. В некоторых случаях суды исходят из того, что если право собственности на квартиру зарегистрировано на обоих супругов в равных долях или в силу закона признано общим, то личные средства могут быть компенсированы деньгами, а не изменением долей. Это характерно для ситуаций, когда личные средства были израсходованы не на приобретение имущества, а на погашение общего кредита, и стороны не доказали соглашение об ином.

Позиция 3 — признание имущества единоличной собственностью. Если будет доказано, что жильё приобретено исключительно за счёт личных средств одного из супругов и воля сторон была направлена на приобретение имущества только для этого супруга, суд может признать квартиру его единоличной собственностью. Однако при наличии кредита, погашенного из общих средств, такая позиция применима лишь в тех случаях, когда кредит был полностью выплачен до брака либо погашался из личных средств этого супруга.

Выбор между этими позициями определяется фактическими обстоятельствами дела и объёмом доказательств. Суды в каждом конкретном споре оценивают, были ли вложения совместными, каков источник первоначального взноса и как исполнялись кредитные обязательства.

Практический вывод по разделу 2

Внесение первоначального взноса в размере 300 000 рублей за счёт личных средств одного из супругов **допустимо**, но для того чтобы при разделе

имущества эти средства были учтены именно как личное вложение, необходимо соблюдение следующих условий:

- наличие документов, подтверждающих, что денежные средства принадлежали супругу лично (договор дарения, свидетельство о праве на наследство, банковские выписки со счёта, открытого до брака);
- сохранение доказательств перечисления именно этих средств продавцу или застройщику в качестве первоначального взноса;
- правильное оформление платёжных документов (желательно с указанием назначения платежа и источника финансирования).

Рекомендуется также заключить брачный договор или соглашение о разделе имущества (статьи 40, 42, 99 СК РФ) до или после приобретения жилья, чтобы исключить неопределённость в отношении долей.

4. Раздел 3. Внесение первоначального взноса третьим лицом (родителями, иными лицами)

4.1. Правовые конструкции участия третьего лица

Первоначальный взнос за покупателя может быть внесён третьим лицом в нескольких юридических формах.

Договор дарения. Если третье лицо (например, родитель) намерено безвозмездно передать покупателю 300 000 рублей для оплаты первоначального взноса, заключается договор дарения денежных средств (статья 572 ГК РФ). С момента передачи денег они поступают в собственность одаряемого. Если одаряемый состоит в браке, то подаренные ему денежные средства являются его личной собственностью (пункт 1 статьи 36 СК РФ) и, соответственно, внесённый за счёт них первоначальный взнос будет личным вложением этого супруга. Основанием для этого служит письменный договор дарения, поскольку для дарения недвижимости требуется государственная регистрация (статья 574 ГК РФ), а для дарения движимых вещей — простая письменная форма, если дарителем является юридическое лицо и стоимость дара превышает 3 000 рублей. Во избежание споров рекомендуется оформлять дарение денежных средств в письменной форме, даже если закон этого не требует.

Договор займа. Если третье лицо передаёт деньги на возмездной основе с обязательством возврата, заключается договор займа (статья 807 ГК РФ). В этом случае возникает обязательственное правоотношение между займодавцем и заёмщиком. Если заёмщиком является один из супругов, а

средства израсходованы на нужды семьи (приобретение жилья), такой долг в соответствии с пунктом 1 статьи 45 СК РФ может быть признан общим обязательством супругов. Это подтверждается судебной практикой. В решении Дзержинского районного суда города Ярославля от 02.10.2017 по делу № 2-2384/2017 суд исследовал ситуацию, когда первоначальный взнос в размере 1 000 000 рублей был предоставлен семье по договору займа для приобретения квартиры. Суд пришёл к выводу, что полученные супругами заёмные средства были использованы на нужды семьи, а потому обязательство по возврату займа является общим долгом супругов.

Внесение средств в счёт приобретения доли. Если третье лицо желает получить долю в праве собственности на жильё, оно должно быть стороной договора купли-продажи или договора участия в долевом строительстве, а его взнос должен рассматриваться как оплата приобретаемой доли. В этом случае право собственности возникает на основании сделки (статьи 218, 244 ГК РФ). Простое перечисление третьим лицом денежных средств продавцу без оформления договорных отношений с покупателем не приводит к возникновению у третьего лица права собственности. При отсутствии надлежащего оформления третье лицо может требовать лишь возврата неосновательного обогащения (статья 1102 ГК РФ), но не признания за ним доли в жилом помещении.

4.2. Риски оспаривания договоров займа и дарения

Договоры займа и дарения между родственниками при разделе имущества супругов нередко оспариваются как мнимые (пункт 1 статьи 170 ГК РФ) или притворные. Чтобы избежать признания сделки недействительной, необходимо обеспечить реальность передачи денежных средств: подтвердить платёжными документами, расписками, выписками о переводах. Судебная практика признаёт такие договоры действительными, если доказана фактическая передача денег и их последующее использование на приобретение жилья. В указанном выше деле Дзержинского районного суда договор займа не был оспорен, в связи с чем суд принял его в качестве допустимого доказательства.

Практический вывод по разделу 3

Внесение первоначального взноса третьим лицом возможно через:

- **договор дарения** — если средства передаются безвозмездно и не создают у дарителя прав на жильё;
- **договор займа** — если средства подлежат возврату; при покупке жилья супругами долг может быть признан общим;

- **договор участия в долевой собственности** — если третье лицо само становится собственником доли.

Во всех случаях необходимо письменное оформление отношений и сохранение доказательств перечисления денежных средств. Без таких документов третье лицо не приобретает прав на жилое помещение.

5. Раздел 4. Использование средств материнского капитала для первоначального взноса

5.1. Общие положения

Порядок использования средств материнского (семейного) капитала установлен Федеральным законом от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей». В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 10 этого закона средства материнского капитала могут быть направлены на уплату первоначального взноса при получении кредита или займа, в том числе ипотечного, на приобретение или строительство жилья. Данное направление расходования средств является одним из предусмотренных законом способов улучшения жилищных условий.

Важно подчеркнуть, что законодательство не устанавливает для первоначального взноса минимальной суммы в рублях. Сумма в размере 300 000 рублей может быть частью средств материнского капитала или дополнением к нему. Поскольку размер материнского капитала ежегодно индексируется государством, фактическая сумма на момент сделки может отличаться от 300 000 рублей. Не существует запрета на использование средств материнского капитала в случае, когда стоимость жилья составляет 1 900 000 рублей, а первоначальный взнос — 300 000 рублей.

5.2. Условия использования средств

Для направления средств материнского капитала на уплату первоначального взноса необходимо соблюдение следующих требований:

1. Жилое помещение должно находиться на территории Российской Федерации.
2. Лицо, имеющее сертификат, должно предоставить письменное обязательство оформить жилое помещение в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга (супруги), детей (в том числе первого, второго, третьего и последующих детей) с определением размера долей по соглашению.

3. Кредитный договор и договор купли-продажи или договор участия в долевом строительстве должны быть заключены в установленном порядке.
4. Перечисление средств материнского капитала осуществляется территориальным органом Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации (СФР) безналичным способом непосредственно кредитной организации или продавцу.

5.3. Практические ограничения

Банки в своих внутренних правилах могут предъявлять дополнительные требования к заёмщикам, использующим материнский капитал в качестве первоначального взноса. Некоторые кредитные организации не принимают материнский капитал как полностью заменяющий собственные средства заёмщика, особенно если его доля в цене жилья незначительна. В рассматриваемом случае 300 000 рублей — это лишь 15,8 % стоимости жилья, поэтому банк, скорее всего, потребует, чтобы оставшаяся часть первоначального взноса была внесена самим заёмщиком, либо увеличит первоначальный взнос до установленного минимума. Однако эти требования не основаны на законе, а являются проявлением договорной свободы и кредитной политики банка.

Практический вывод по разделу 4

Использование средств материнского капитала (или его части) в размере 300 000 рублей в качестве первоначального взноса при покупке жилья за 1 900 000 рублей **допустимо** при соблюдении условий, предусмотренных статьёй 10 Федерального закона № 256-ФЗ. Ключевые требования — целевое использование средств, приобретение жилья на территории РФ и обязательство выделить доли всем членам семьи. Нужно учитывать актуальные правила банка и своевременно подать заявление в СФР.

6. Раздел 5. Налоговые последствия приобретения жилья с первоначальным взносом 300 000 рублей

6.1. Право на имущественный налоговый вычет

В соответствии с подпунктом 3 пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса РФ при приобретении квартиры, комнаты, жилого дома налогоплательщик имеет право на имущественный налоговый вычет в размере фактически произведённых расходов на приобретение этого имущества. Общий предельный размер вычета по расходам на приобретение жилья составляет 2

000 000 рублей (подпункт 1 пункта 3 статьи 220 НК РФ). Для жилья стоимостью 1 900 000 рублей вычет будет предоставлен с полной суммы расходов при условии, что эти расходы понесены налогоплательщиком за счёт собственных средств.

Первоначальный взнос включается в состав фактических расходов на приобретение жилья, поскольку является частью оплаты цены договора. Следовательно, при внесении 300 000 рублей собственных средств покупатель сможет заявить к вычету эту сумму в составе общих расходов. Если же первоначальный взнос оплачен за счёт средств материнского капитала или иных мер государственной поддержки, такие расходы не учитываются в составе фактических расходов на основании пункта 5 статьи 220 НК РФ.

6.2. Особенности при использовании ипотечного кредита

Если для оплаты остальной части цены жилья (1 600 000 рублей) используется ипотечный кредит, покупатель вправе также претендовать на налоговый вычет по уплаченным процентам по кредиту в пределах 3 000 000 рублей (подпункт 4 пункта 1, подпункт 4 пункта 3 статьи 220 НК РФ). Этот вычет предоставляется по мере уплаты процентов банку.

Практический вывод по разделу 5

Размер первоначального взноса не влияет на право получения налогового вычета, если взнос произведён за счёт собственных средств покупателя. При внесении взноса за счёт средств материнского капитала соответствующая сумма расходов исключается из базы для вычета.

7. Обобщённые практические выводы

- 1. Внесение взноса в 300 000 рублей разрешено законом.**
Законодательство РФ не содержит запретов и не устанавливает минимальный размер первоначального взноса для покупки жилья. Для ипотеки решающее значение имеют требования конкретного банка и кредитной программы.
- 2. Если взнос вносится одним из супругов из личных средств,** необходимо документально подтвердить источник и назначение платежа. В противном случае при разделе имущества взнос будет считаться произведённым из общих средств супругов, и права супруга, внёсшего 300 000 рублей, не будут увеличены.

3. **Если взнос вносит третье лицо**, следует ясно определить правовую природу передачи денег: дарение (не создаёт прав на недвижимость), заём (создаёт обязательственное право, возможно общий долг супругов), либо участие в приобретении права собственности (требует оформления договора с включением третьего лица в число собственников).
4. **Использование материнского капитала** возможно при соблюдении условий статьи 10 Федерального закона № 256-ФЗ и готовности банка учитывать эти средства в составе первоначального взноса.
5. **Налоговый вычет** предоставляется в отношении фактических расходов на покупку жилья, включая первоначальный взнос, за вычетом средств материнского капитала.

Рекомендуется перед совершением сделки проконсультироваться с кредитным специалистом банка и юристом по вопросам семейного права, поскольку юридические риски в значительной степени зависят от того, в каком качестве — личном, общем или заёмном — вносятся 300 000 рублей.

8. Список использованных нормативных источников и судебной практики

1. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая (статьи 170, 218, 244, 421, 572, 807, 1102).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть вторая (статьи 454, 485, 549, 555).
3. Семейный кодекс Российской Федерации (статьи 34, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 45, 99).
4. Налоговый кодекс Российской Федерации (статья 220).
5. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
6. Федеральный закон от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путём, и финансированию терроризма».
7. Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей».
8. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.1998 № 15 «О применении законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака».
9. Решение Ступинского городского суда Московской области от 26.09.2014 по делу № 2-2585/2016.

-
10. Решение Дзержинского районного суда города Ярославля от 02.10.2017 по делу № 2-2384/2017.
 11. Решение Гаврилов-Ямского районного суда Ярославской области от 10.06.2021 по делу № 2-346/2021.
 12. Решение Рузского районного суда Московской области от 25.04.2017 по делу № 2-282/2017.
 13. Заочное решение Никулинского районного суда города Москвы от 16.11.2017 по делу № 2-6542/2017.

