

# Как делится квартира, купленная на материнский капитал, при разводе?



Когда в семье появляется второй ребенок, государство предлагает родителям в качестве материальной поддержки сертификат на целевую выплату – материнский, или семейный, капитал.

Получаемые средства могут быть потрачены на увеличение накопительной части будущей пенсии матери, обеспечение ребенку платного образования или улучшение жилищных условий семейства.

Часто средства материнского капитала направляются на приобретение недвижимости и если возникает необходимость развода, у супругов появляется вопрос: подлежит ли такое жилье разделу?

## Можно ли разделить материнский капитал при разводе

Согласно разъяснению Пенсионного фонда России, материнский (семейный) капитал – это именной сертификат, который получает, в качестве меры дополнительной помощи, один супруг. Сертификат признается его личным имуществом и не включается в общую собственность.

Таким образом, в отличие от совместно нажитого имущества, которое в общих случаях делится между участниками брачного союза поровну, материнский капитал, как носящая целевой характер денежная выплата, разделу не подлежит.

***Родитель, обладающий сертификатом, может направить средства***

**на:**

- улучшение условий проживания, включая покупку недвижимости;
- обеспечение ребенку платного образования;
- увеличение накопительной части своей пенсии.

Согласно положениям Семейного кодекса России, в объем подлежащего разделу после расторжения брачных отношений общего имущества входит и приобретенная супругами недвижимость.

Один из способов раздела жилья – его продажа и получение каждой стороной половины вырученной суммы.

В случае с недвижимостью, приобретенной на материнский капитал, ситуация осложняется. Гражданский кодекс России в пункте 36 статьи 2 прямо говорит, что купленную за счет сертификата недвижимость без выданного органами опеки и попечительства разрешения продавать нельзя.

Кроме того, непременное условие при приобретении или улучшении жилья на эти деньги – долевая собственность каждого члена семьи, включая несовершеннолетних.

При продаже такого имущества должны учитываться интересы имеющих в нем доли детей, и законно осуществить сделку можно лишь после уведомления о ней соответствующих органов.

***Чтобы получить согласие органов опеки и попечительства на продажу приобретенной на материнский сертификат недвижимости, следует предоставить доказательства, что:***

- права детей на долю в жилье сохранятся в полной мере;
- сами условия проживания не станут хуже текущих.

Убедить в этом вышеназванные органы довольно трудно, вследствие чего продажа купленной на средства материнского капитала недвижимости не является оптимальным решением.

В большинстве случаев сертификат на материнский, или семейный,

капитал получает мать ребенка.

***Однако документ может быть выдан и отцу, если мать:***

- отсутствует, и второй ребенок был усыновлен мужчиной;
- согласно официальному свидетельству мертва;
- объявлена умершей или без вести пропавшей;
- лишена родительских прав или в ее отношении отменили усыновление;
- отбывает тюремное заключение;
- представляет угрозы для прав, здоровья и жизни ребенка или детей.

При разводе семейный капитал обычно остается у матери. Но при наличии перечисленных выше обстоятельств по расторжении брака сертификат или приобретенная на него собственность передается, вместе с опекой над детьми, отцу.

Чаще всего купить недвижимость исключительно на средства материнского (семейного) капитала невозможно, и, чтобы обеспечить нужную сумму, приходится брать в банке кредит или ипотеку. Это дополнительно усложняет раздел собственности после расторжения брака.

***Возможно несколько вариантов:***

- Ипотека погашена в полном объеме. В таком случае каждая сторона имеет право на оформленную на нее долю имущества;
- Ипотека пока не выплачена. Согласно положениям Семейного кодекса, в такой ситуации обязанности по кредиту, как возникшие в течение брака, делятся между сторонами поровну. Объект недвижимости при этом переделу не подлежит: каждой стороне принадлежит только та доля, которая на нее оформлена;
- Ипотека не погашена, и одна из сторон отказывается оплачивать кредит. В таком случае задолженность может быть взыскана со второго созаемщика, то есть бывшего супруга. Возникают ситуации, когда ипотечный договор

расторгается, недвижимость переходит в собственность банка, продается и кредит погашается на вырученные средства. Чтобы предотвратить такое развитие событий, следует, заключив с банком соглашение, досрочно погасить ипотеку и оформить жилье в собственность. После можно через суд взыскать со второй стороны переплаченные средства.

По завершении раздела имущества бывший супруг (чаще всего отец) имеет право обменять принадлежащую ему долю недвижимости, договориться о ее выкупе второй стороной или, заключив соглашение, отказаться от нее в счет назначенных алиментов.

Чтобы не быть обманутым, такое соглашение необходимо составлять и заверять у нотариуса. В документе должно быть оговорено, что имущественная доля переходит в собственность не бывшей супруги, а детей. Если этого не сделано, выйдет, что отец просто подарил долю бывшей жене, не освободившись от обязанности перечислять алименты.

Заставить человека каким-либо путем избавиться от своей доли никто не вправе, и при желании он может продолжать ею пользоваться – независимо от того, был при приобретении собственности использован материнский капитал или нет.

Принципиальных ограничений на продажу такой квартиры в законе нет, но положения Семейного, Гражданского кодексов и закона об опеке предусматривают особую защиту прав не достигших 18 лет детей. Перед продажей недвижимости, на которую они имеют долевую собственность, необходимо заручиться согласием органов опеки и попечительства.

Такой порядок прямо предписан статьями 28 и 37 Гражданского кодекса (первая часть), №51-ФЗ от 30 ноября 1994 г., и статьей 21 Федерального закона «Об опеке и попечительстве», №48-ФЗ от 24 апреля 2008 г.

Получение согласия органов опеки и попечительства –

непременное условие продажи жилья: без выданного ими разрешения Росреестр просто откажется регистрировать сделку.

Разрешение на продажу – это выданное главой администрации населенного пункта, в котором проживает ребенок (области, края и т. п.), постановление.

Закона, регламентирующего срок действия разрешения, не существует. Такой срок оговорен в самом документе. Он определяется в соответствии с каждой конкретной ситуацией, но чаще всего составляет не менее 3 месяцев.

Письмом Минобразования №09-М от 20 февраля 1995 г. «О защите жилищных прав несовершеннолетних» предписывается предоставлять договоры по сделкам с объектами недвижимости в течение месяца с момента выдачи разрешения. Если срок действия разрешения истек, а регистрации сделки не произошло, необходимо получать разрешение заново.

Несовершеннолетним детям должна выделяться доля не только в приобретаемом (в том числе с помощью ипотеки или кредита) жилье, но и в строящемся, и в улучшаемом (реконструируемом) с применением средств материнского капитала.

В будущем, при необходимости продать такую недвижимость, придется в описанном выше порядке получать на это разрешение.