


Верховный суд пояснил, как без нотариуса выделить детям доли в квартире

В своем определении № 32-КАД21-11-К1 Верховный суд пояснил, что соглашение об определении размера долей в жилом помещении, приобретенном с использованием средств материнского (семейного) капитала, не является разделом имущества (не считается соглашением о разделе имущества), а следовательно оно не должно быть удостоверено нотариально.

 Фабула дела:

В 2013 году супруги с использованием кредитных средств и средств материнского (семейного) капитала приобрели квартиру.

В 2020 году, после того, как ипотека была закрыта, супруги решили разделить квартиру на доли, для чего в простой письменной форме они заключили соглашение об определении размера долей в жилом помещении, приобретенном с использованием средств материнского (семейного) капитала, согласно которому договорились о том, что они передают детям в долевую собственность по 1/8 доли в праве собственности на жилое помещение и 6/8 доли оставляют за собой в совместной собственности в этом помещении.

Названное соглашение супруги подали в Росреестр для государственной регистрации. Однако регистрирующий орган уведомил их о приостановлении действий по регистрации перехода права собственности и права общей долевой собственности в связи с тем, что соглашение не удостоверено нотариально.

Супруги с таким решением не согласились и обратились в суд с административным исковым заявлением, в обоснование которого указали, что требование регистрирующего органа о предоставлении нотариально удостоверенного соглашения не соответствует закону, поскольку раздел совместно нажитого имущества ими не производился. Доли несовершеннолетних детей в праве собственности на квартиру определены исходя из равенства долей родителей и детей исключительно на средства материнского (семейного) капитала, не являющиеся совместно нажитым имуществом супругов, а не на все средства, за счет которых была приобретена квартира.

 Позиции судов первой, апелляционной и кассационной инстанций:

Суд первой инстанции отказал в удовлетворении административного искового заявления.

Апелляционной и кассационный суды согласились с решением суда первой инстанции и оставили его без изменения.

 Позиция Верховного суда:

В соответствии с частями 3 и 4 статьи 1 Закона № 218 государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества, осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в ЕГРН.

Согласно пункту 2 части 2 статьи 14 названного закона основаниями для осуществления государственной регистрации прав являются в том числе договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки.

В части 1 статьи 26 Закона №218-ФЗ закреплены основания, препятствующие государственной регистрации прав, в том числе: отсутствие документов, необходимых для осуществления государственной регистрации прав, несоответствие по форме или содержанию документов требованиям законодательства Российской Федерации, а также ничтожность сделки, подлежащей государственной регистрации или являющейся основанием для государственной регистрации права, ограничения права или обременения объекта недвижимости (пункты 5,7, 13).

В соответствии с частями 2 и 3 статьи 244 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве

собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность). Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество.

Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если брачным договором между ними не установлен иной режим этого имущества (пункт 1 статьи 256 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 1 статьи 34 Семейного кодекса Российской Федерации).

Нормами семейного законодательства изменение правового режима общего имущества супругов допускается на основании заключенного между ними брачного договора (статьи 41, 42 Семейного кодекса Российской Федерации), соглашения о разделе имущества (пункт 2 статьи 38 Семейного кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 2 статьи 38 Семейного кодекса Российской Федерации общее имущество супругов может быть разделено между супругами по их соглашению. Соглашение о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака, должно быть нотариально удостоверено.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды посчитали, что соглашением от 25 марта 2020 г. истцами произведен раздел совместно нажитого имущества, в связи с чем такое соглашение должно быть нотариально удостоверено в соответствии с пунктом 2 статьи 38 Семейного кодекса Российской Федерации.

С выводами судебных инстанций согласиться нельзя, так как они основаны на неправильном применении норм материального права.

Федеральным законом от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» установлены дополнительные меры государственной поддержки семей, имеющих детей, реализуемые за счет средств материнского (семейного) капитала и обеспечивающие указанным семьям в том числе возможность улучшения жилищных условий. Названным законом установлен порядок приобретения жилых помещений с использованием средств материнского (семейного) капитала.

В соответствии с частью 4 статьи 10 этого закона жилое помещение, приобретенное с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, оформляется в общую собственность родителей, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению.

К нажитому во время брака имуществу (общему имуществу супругов) относятся в том числе полученные каждым из них денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения (пункт 2 статьи 34 Семейного кодекса Российской Федерации).

Средства материнского (семейного) капитала имеют определенное целевое назначение, в связи с чем не являются совместно нажитым имуществом супругов и не могут быть разделены между ними.

Как следует из материалов дела, квартира приобретена истцами за счет собственных средств, а также средств материнского (семейного) капитала. Доли в праве общей собственности на квартиру распределялись между детьми только в части средств материнского (семейного) капитала. Доказательств заключения между супругами брачного договора, соглашения о разделе совместно нажитого имущества материалы дела не содержат.


То обстоятельство, что супруги по их обоюдному согласию исключили из совместно нажитого имущества его часть, установив режим общей совместной собственности на оставшиеся 6/8 доли, выделив из него по 1/8 доли своим детям, не является разделом имущества.

Поскольку раздел совместно нажитого имущества между супругами не производился, то обязанность нотариального удостоверения соглашения у административных истцов отсутствует.

Указанное выше свидетельствует о допущенных судами существенных нарушениях норм материального права, которые повлияли на исход административного дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов административных истцов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда

Российской Федерации считает необходимым обжалуемые судебные акты отменить и, не передавая административное дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции, принять новое решение об удовлетворении заявленных требований.

 Кассационное определение Верховного суда Российской Федерации от 2 февраля 2022 г. № 32-КАД21-11-К1