

## Приобретение жилого помещения с использованием ипотечного кредитования и средств материнского капитала: актуальные проблемы правоприменения

*О.А. Ковалёва, к.ю.н., ФГБОУ ВПО Оренбургский ГАУ*

В настоящий момент ипотечное жилищное кредитование является одним из наиболее приоритетных социальных механизмов обеспечения граждан жильём.

Жилищная проблема в обществе не теряет своей актуальности. К сожалению, приходится конста-

тировать отсутствие возможностей у большинства граждан России приобрести жильё в собственность по договору купли-продажи без использования заёмных средств. Поэтому одним из способов решения жилищной проблемы населения РФ Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования называет долгосрочное ипотечное жилищное кредитование.

В настоящее время в связи с частым применением на практике системы ипотечного жилищного кредитования физических лиц у правоприменителей возникает большое количество вопросов.

Так, наиболее распространённой является ситуация, когда супруги, выступая в качестве заёмщиков по кредитному договору, обеспеченному залогом, приобретают жилое помещение в ипотеку с использованием средств материнского капитала.

Ст. 10 Федерального закона «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» позволяет использовать средства материнского капитала в полном объёме либо по частям для приобретения жилого помещения посредством совершения любых не противоречащих закону сделок и участия в обязательствах (участие в жилищных, жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативах) путём безналичного перечисления указанных средств в кредитные организации, предоставившие по кредитному договору, обеспеченному ипотекой, денежные средства [1]. Эти средства называют материнским капиталом (далее – мат. капитал).

Заключение кредитного договора, обеспеченного ипотекой недвижимого имущества, приводит в последующем к обременению залогом приобретаемого с использованием средств мат. капитала недвижимого имущества. Приобретаемое с использованием средств мат. капитала жилое помещение должно быть оформлено в общую долевую собственность всех членов семьи. Постановлением Правительства РФ от 12 декабря 2007 г. № 862 установлены специальные механизмы контроля, призванные защитить интересы несовершеннолетних членов семьи [2]. Одним из таких установленных законодательством механизмов выступает обязанность лица, получившего сертификат на получение материнского капитала, выдать письменное обязательство, в соответствии с которым жилое помещение, приобретённое с использованием средств капитала, в течение шести месяцев после получения кадастрового паспорта должно быть оформлено в общую долевую собственность супругов и детей.

Однако при использовании в покупке кредитных средств банка сразу оформить жильё в собственность и родителей, и детей практически невозможно, что обусловлено жёсткой политикой банков, которые кредитуют заёмщиков лишь при том условии, что собственниками приобретаемого жилья станут только совершеннолетние граждане. Связано это с тем, что в случае неисполнения обязательств по кредитному договору, обеспеченному залогом, и начала процедуры взыскания с должника заложенного жилья выселить из квартиры ребёнка и оставить его без жилья будет практически невозможно. В таком случае оформление собственности может быть отсрочено до момента погашения кредита (снятия залога).

Законодатель допустил приобретение жилья на средства материнского капитала с оформлением права собственности сначала только на одного или обоих родителей (без детей), с последующим переоформлением права собственности и на детей, в том числе после погашения залога. Но исполнение этого обязательства никаким образом не контролируется, и на Пенсионный фонд никакими нормативными правовыми актами не возложена обязанность по осуществлению контроля. Более того, в свидетельстве о праве собственности или документах о залоге квартиры нет никаких отметок о существовании такого обязательства или того факта, что квартира приобретена с использованием средств материнского капитала. В дальнейшем данные сделки могут быть подвергнуты оспариванию со стороны покупателей, так как представляют собой потенциальную опасность для покупателей данной квартиры на вторичном рынке. Сделка может быть признана недействительной в силу закона (ничтожная сделка) или в силу решения суда (оспоримая сделка) и предполагает реституцию (возврат всего полученного сторонами по сделке). Этот пробел в законодательстве в будущем может привести к волне судебных процессов, связанных с оспариванием права собственности на долю в проданной квартире достигшими совершеннолетия детьми, право которых нарушено, т.е. когда соответствующая доля им не была выделена родителями. Кроме того, зарегистрированная сделка может быть оспорена органами опеки и попечительства либо Пенсионным фондом, а также иными контролирующими органами.

Сказанное выше подтверждает сложившаяся судебная практика, содержащая множество примеров с подобными случаями [3].

Так, решением Сернурского районного суда Республики Марий Эл признан недействительным договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу ул. Самолетная, д. 25, кв. 5, заключённый в 2013 г. между гр. Такпаевой, Ивановой, П. и И. В ходе разбирательства судом установлено, что гр. Такпаева обратилась в суд с иском к гр. Ивановой, действующей также в интересах своих детей П. и И. Ивановых, о признании недействительным договора купли-продажи квартиры, указывая, что на основании этого договора приобрела квартиру с общей площадью 50 м<sup>2</sup>, находящуюся по адресу ул. Самолетная, д. 25, кв. 5. При приобретении указанной квартиры гр. Такпаева использовала заёмные средства, взятые по договору займа. Для оплаты квартиры использовала и средства материнского (семейного), капитала, полученные на основании государственного сертификата на материнский (семейный) капитал. Наряду с другими документами при обращении за распоряжением средствами материнского капитала И.С. Такпаева предоставила в управление Пенсионного фонда РФ нотариально заверенное обязательство, в кото-

ром указано, что в последующем вышеуказанную квартиру оформит в общую собственность на себя и своих детей. Однако квартиру в общую собственность не оформила. Далее с целью улучшения жилищных условий она решила продать квартиру и заключила договор купли-продажи с гр. Ивановой, которая купила квартиру в общую долевую собственность. Покупателями квартиры были Н.В. Иванова и её дети – П. и И. При заключении договора купли-продажи гр. Такпаева не понимала все юридические тонкости совершения сделки. Из-за того, что квартиру продала лишь для улучшения жилищных условий своей семьи с намерением приобрести квартиру с большей площадью, она посчитала, что в этом нет ничего противозаконного.

После регистрации договора купли-продажи квартиры в Росреестре Н.В. Иванова обратилась в управление Пенсионного фонда РФ с целью использования материнского капитала для оплаты купленной квартиры, где ей указали, что сделка купли-продажи совершена с нарушением действующего законодательства, и нарушение произведено И.С. Такпаевой. В связи с этим гр. Такпаева обратилась в суд для признания сделки недействительной, так как договор купли-продажи квартиры не соответствовал требованиям закона и являлся ничтожным.

Сделка не соответствует требованиям п. 4 ст. 10 Федерального закона от 29 декабря 2006 г. 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» [1], согласно которому жилое помещение, приобретённое (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, оформляется в общую собственность родителей, детей (в том числе первого, второго, третьего ребёнка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению. Кроме того, по ст. 21 Федерального закона от 24.04.2008 г. №48-ФЗ опекун без предварительного разрешения органа опеки и попечительства не вправе совершать сделки по отчуждению имущества подопечного [4].

В соответствии со ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации указанная сделка является недействительной. Ст. 167 ГК РФ указывает, что недействительная сделка не влечёт юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с её недействительностью, она недействительна с момента её совершения. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке. Гр. Такпаева просила признать недействительным договор купли-продажи квартиры, заключённый в 2013 г. между И.С. Такпаевой и Н.В. Ивановой, расторгнуть его, возвратить ей право собственности на квартиру по адресу ул. Самолётная, д. 25, кв. 5.

Таким образом, суд постановил применить последствия недействительности сделки: обязать

стороны договора купли-продажи квартиры гр. Такпаеву и Иванову, действующую также в интересах двоих своих детей, возвратить друг другу всё полученное по сделке; признать недействительными свидетельства о государственной регистрации права, восстановить право собственности И.С. Такпаевой на квартиру.

Ещё один пример [5]. Прокуратура Ленинского района г. Оренбурга обратилась в суд, утверждая, что мать двух несовершеннолетних детей незаконно использовала материнский капитал для приобретения жилого дома.

Действующее законодательство утверждает, что родительница на протяжении шести месяцев с момента перечисления ей части материнского капитала должна была оформить покупку в свою собственность. Кроме того, она должна была включить детей в число хозяев жилья. Но женщина не выполнила взятое на себя обязательство, причём она нарушила права детей на жильё, продав купленный дом.

Прокуратура защищала интересы несовершеннолетних в суде, доказывая незаконность сделки купли-продажи дома. Представители надзорного органа требовали возвратить жильё предыдущей собственнице, чтобы каждый из детей получил по третьей части права на него.

С позицией прокуратуры судебный орган согласился полностью, в судебной коллегии по гражданским делам областного суда посчитали решение суда первой инстанции таким, которое не требует изменений.

Таким образом, на сегодня судебная практика идёт по пути применения последствий недействительности к сделкам по купле-продаже жилых помещений, приобретённых с использованием материнского капитала.

В целях решения вышеуказанной проблемы предлагаем разрешить сложившуюся ситуацию путём наделения Пенсионного фонда обязанностями ведения контроля за использованием средств материнского капитала и дальнейшим исполнением связанных с использованием средств капитала обязательств (а именно последующее переоформление права собственности на детей). Также считаем целесообразным внесение особой графы в свидетельство о праве собственности на жильё, приобретённое с использованием средств материнского капитала. Мы считаем, что данная графа должна содержать информацию о наличии обременения на недвижимое имущество, т.е. после окончания выплат по кредитному договору, обеспеченному ипотекой, в данном жилом помещении должны быть выделены доли несовершеннолетних детей. Полагаем, что для решения данной проблемы необходимо также тесное информационное содействие Пенсионного фонда и Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Таким образом, на наш взгляд, ст. 14

Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [6] следует дополнить абзацем, содержащим следующую формулировку: «Проведённая государственная регистрация договоров и иных сделок с использованием средств материнского (семейного) капитала, установленного Федеральным законом «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ, удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на свидетельстве о государственной регистрации прав на недвижимое имущество».

Мы предлагаем наделить Пенсионный фонд обязанностями ведения контроля за использованием средств материнского капитала и дальнейшим исполнением связанных с использованием средств капитала обязательств (а именно последующее переоформление права собственности на детей).

Полагаем, данные изменения будут способствовать предотвращению волны судебных про-

цессов, связанных с оспариванием таких сделок заинтересованными лицами.

### Литература

1. Федеральный закон от 29 декабря 2006 г. 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» // Система Гарант. URL: <http://base.garant.ru/12151286/#ixzz3R9bXGjEv2> (дата обращения 15.08.2014).
2. Постановление Правительства РФ от 12 декабря 2007 г. № 862 «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий» (с изменениями и дополнениями) // Система Гарант. URL: <http://base.garant.ru/12157749/#ixzz3R9AD4LKr> (дата обращения 15.08.2014).
3. Решение Сернурского районного суда Республики Марий Эл от 26.04.2013 г. по делу № М52-32273/2012. URL: <http://sernursky.mari.sudrf.ru> (дата обращения 15.08.2014).
4. Федеральный закон от 24.04.2008 г. №48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» (с изменениями и дополнениями) // Система Гарант. URL: <http://base.garant.ru/193182/#ixzz3R9LMAVq> (дата обращения 15.08.2014).
5. Решение Ленинского районного суда города Оренбурга от 20.08.2013 г. по делу № А56-32273/2012 // URL: <http://leninsky.orb.sudrf.ru> (дата обращения 15.08.2014).
6. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Система Гарант. URL: <http://base.garant.ru/11901341/#ixzz3R9ZLVPzp> (дата обращения 15.08.2014).