

Каталог партнеров
по образовательной
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>

Тема: Материнский капитал

СПИКЕР: Митрошина Альфия

Каталог партнеров
по образовательной
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>

Спикер: Альфия Митрошина, юрист по недвижимости



- Опыт работы юристом в недвижимости 20 лет, 15 лет из них работа в крупнейших корпорациях г. Москвы
- Владелец Юридического бюро «КЛЮЧ»
- Автор онлайн-курсов для риэлторов и юристов
- Более 3000 тысяч сопровожденных сделок с недвижимостью
- Многодетная мама
- Эксперт СМИ, спикер
- Организатор конференции URBAN CONF



О ЧЕМ ПОГОВОРИМ:

- Выделение долей где использовался материнский капитал без согласия Банка
- Теория и практика
- Статус «Супруг» и «бывший Супруг» при выделении долей
- Дети солидарные залогодатели трудности юридического оформления



ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЕНУМА ВС РФ № 23 «О применении судами правил о залоге вещей» от 27.06.2023г. п. 41

- 41. Определение долей в праве общей собственности (например, при разделе общего имущества супругов или при определении долей супругов и детей в праве собственности на жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского (семейного) капитала) не требует согласия залогодержателя. При этом все участники общей собственности на предмет залога становятся солидарными залогодателями (пункт 4 статьи 335, абзац первый пункта 2 статьи 346, пункт 2 статьи 353 ГК РФ).



ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА

В теории все складно.
Практика как всегда имеет разительные отличия.
ППВС не является законом.



ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР.

- Банки вносят изменения на основании прошедших государственную регистрацию документов
- Риск потерять процентную ставку
- Если документ отсутствует, то получить согласие банка в разрезе действующей ипотеки не так просто.



ДЕТИ СОЛИДАРНЫЕ ЗАЛОГОДАТЕЛИ

- ГК РФ Статья 37. Распоряжение имуществом подопечного**

Опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель - давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других действий, влекущих уменьшение имущества подопечного.



ДЕТИ СОЛИДАРНЫЕ ЗАЛОГОДАТЕЛИ

- **Статья 19. Распоряжение имуществом подопечных ФЗ от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»**
- 4. Опекун не вправе заключать кредитный договор и договор займа от имени подопечного, выступающего заемщиком, а попечитель не вправе давать согласие на заключение таких договоров, за исключением случаев, если получение займа требуется в целях содержания подопечного или обеспечения его жилым помещением. Кредитный договор, договор займа от имени подопечного в указанных случаях заключаются с предварительного разрешения органа опеки и попечительства. При подаче заявления о выдаче разрешения опекун или попечитель обязан указать, за счет какого имущества будет исполнено заемное обязательство.
- 5. Имущество подопечного не подлежит передаче в заем, за исключением случая, если возврат займа обеспечен ипотекой (залогом недвижимости).



Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 20.10.2022) «Об ипотеке»

в соотв. с п.3 ст. 6

Если предметом ипотеки является имущество, на отчуждение которого требуется согласие или разрешение другого лица или органа, такое же согласие или разрешение необходимо для ипотеки этого имущества, за исключением ипотеки



Правило п.4. ст. 10 ФЗ-256 «О дополнительных мерах поддержки семей имеющих детей» до 12.03.2020г. (ч. 4 в редакции ФЗ № 241 от 28.07.2010г.)

Жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) 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.



Правило п.4. ст. 10 ФЗ-256 «О дополнительных мерах поддержки семей имеющих детей» редакция после 12.03.2020г.

- Лицо, получившее сертификат, его супруг (супруга) обязаны оформить жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, в общую собственность такого лица, его супруга (супруги), детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению.

Каталог партнеров
по образовательной
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>

Кому доли выделяем?

Если сертификат материнского капитала был реализован до 12.03.2020 то долю необходимо выделить только тому супругу который является еще и родителем одного из детей

Здесь нотариусы опираются на определение КС РФ от 03.03.2015 № 431-О

Каталог партнеров
по образовательной
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>

Кому доли выделяем?

По текущему закону достаточно быть только супругом, чтобы получить долю.

Каталог партнеров
по образовательной
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>

Спасибо за внимание!

Спикер: Митрошина Альфия

