

Как происходит выделение долей в квартире.

Автор: Гаврин О.С.
23.06.2020 08:17 -

Управление Росреестра по Нижегородской области:

Как происходит выделение долей в квартире, приобретенной за счет средств материнского капитала несовершеннолетним детям?

В соответствии с п. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ* 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.

В целях наделения детей долей в праве на жилое помещение, приобретенное за счет средств материнского капитала, на государственную регистрацию перехода прав может быть представлен любой безвозмездный гражданско-правовой договор, в том числе договор дарения, на основании которого определенные доли будут переданы (отчуждены) от родителей детям. При этом при совершении такой сделки от имени малолетних детей будут выступать их законные представители (родители).

Следует отметить, что статья 38 Семейного кодекса Российской Федерации (далее - СК РФ) предусматривает возможность изменения законного режима имущества супругов путем его раздела. В силу положений пункта 1 названной статьи раздел общего имущества супругов может быть произведен как в период брака, так и после его расторжения по требованию любого из супругов.

При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 38 СК РФ 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.

В этой связи, необходимо рассмотреть два различных варианта отчуждения долей в праве на квартиру детям.

Как происходит выделение долей в квартире.

Автор: Гаврин О.С.
23.06.2020 08:17 -

Отчуждение долей детям происходит одновременно с разделом совместно нажитого имущества между супругами, в результате чего каждый из членов семьи становится правообладателем доли в праве общей собственности.

На государственную регистрацию права общей долевой собственности родителей и детей может быть представлен договор, содержащий элемент соглашения о разделе совместно нажитого имущества, а также элемент безвозмездной гражданско-правовой сделки, на основании которой доли будут отчуждены от родителей детям. Договор подобного рода должен быть нотариально удостоверен.

Отчуждение долей детям происходит с сохранением оставшейся доли в общей совместной собственности супругов.

Обращаем Ваше внимание, что действующее законодательство не содержит запрета на распоряжение имуществом, находящимся в общей совместной собственности супругов, путем отчуждения ими определенной доли в пользу третьих лиц.

Требование о необходимости соблюдения нотариальной формы сделки для указанных случаев не установлено. Указанная сделка может быть совершена в нотариальной форме по соглашению ее сторон (пункт 2 части 2 статьи 163 ГК РФ).

*Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»