



## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### на проект федерального закона № 880655-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения процедуры перехода на ипотеку с более выгодными условиями для семей с детьми»

Специалисты Национального совета финансового рынка совместно с финансовыми организациями проанализировали внесенный в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона № 880655-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения процедуры перехода на ипотеку с более выгодными условиями для семей с детьми» (далее – Законопроект), предусматривающий упрощение процесса рефинансирования ипотечных кредитов, в том числе с использованием средств материнского (семейного) капитала, снижение рисков новых кредиторов в части оформления обеспечения, а также направленный на защиту интересов заемщика и соблюдение интересов ребенка по наделению его долей в общей собственности при окончательном погашении кредита, в связи с чем предлагаемые в Законопроекте изменения поддерживаются участниками финансового рынка.

В то же время Законопроекта требует доработки с учетом следующего.

1. В настоящий момент на рынке вторичного жилья существует проблема, связанная с **куплей-продажей объекта недвижимости, ранее приобретенного с использованием средств материнского (семейного) капитала** (далее – материнский капитал).

В соответствии с пунктом 3 статьи 2 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» (далее – Закон № 256-ФЗ) право на дополнительные меры государственной поддержки подтверждается именованным документом – государственным сертификатом на материнский капитал (далее – сертификат).

Согласно части 3 статьи 7 Закона № 256-ФЗ лица, получившие сертификат, могут распоряжаться средствами материнского капитала в полном объеме либо по частям по ряду направлений, включая улучшение жилищных условий.

Согласно части 4 статьи 10 Закона № 256-ФЗ лицо, получившее сертификат, его супруг (супруга) обязаны оформить жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского 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 (далее – Обязательство).

В то же время в случае неисполнения получателем материнского капитала Обязательства у последующих покупателей соответствующей недвижимости, особенно у покупателей, приобретающих ее за счет заемных средств, возникают существенные риски, связанные с оспариванием в судебном порядке сделки купли-продажи недвижимости и перехода к ним права собственности на эту недвижимость. В подобных случаях

обратиться в суд с иском об оспаривании договора купли-продажи недвижимости могут различные лица, например, супруг продавца – получателя материнского капитала, дети лиц – получателей материнского капитала по достижении ими совершеннолетия, органы опеки и попечительства, органы прокуратуры.

В большинстве случаев стоимость недвижимости, приобретаемой заемщиками, существенно превышает размер материнского капитала, направленного предыдущим собственником на покупку данной недвижимости. Тем не менее, в судебной практике нередки решения, когда в такой ситуации договоры купли-продажи недвижимости признаются недействительными (апелляционные определения Верховного суда Республики Татарстан от 04.04.2016 по делу № 33-5998/2016, от 01.08.2016 по делу № 33-11377/2016, от 21.08.2017 по делу № 33-12164/2017, Верховного суда Республики Алтай от 21.06.2017 по делу № 33-793, Челябинского областного суда от 05.05.2017 № 11-6047/2017, Кемеровского областного суда от 26.01.2017 № 33-910/17(33-17110/16), Приморского краевого суда от 22.05.2017 по делу № 33-4961, Верховного суда Республики Башкортостан от 05.12.2016 № 33-24444/2016, Вологодского областного суда от 25.04.2012 по делу № 33-1471/2012). По итогам рассмотрения указанных дел судами были приняты решения о прекращении права собственности покупателя – заемщика. При этом взыскание покупателем – заемщиком с продавца уплаченных денежных средств за покупку недвижимости растягивается на значительное время, а в некоторых случаях вернуть денежные средства не удается вовсе.

Вместе с тем, имеется и менее многочисленная противоположная судебная практика, в соответствии с которой в аналогичной ситуации суды отказывали в признании договоров купли-продажи недвижимого имущества недействительными (Апелляционные определения Верховного суда республики Башкортостан от 05.06.2017, Ульяновского областного суда от 18.03.2014 по делу № 33-635/2014, определение Красноярского краевого суда от 09.12.2015 № 4Г-2856/2015, определение Верховного Суда Российской Федерации от 24.09.2013 № 82-КГ13-4).

Кроме того, в рассматриваемой ситуации также возникает правовая неопределенность у банков – кредиторов покупателя – заемщика.

Так, в пункте 2 статьи 335 ГК РФ установлено, что если вещь передана в залог залогодержателю лицом, которое не являлось ее собственником или иным образом не было надлежаще управомочено распоряжаться имуществом, о чем залогодержатель не знал и не должен был знать (добросовестный залогодержатель), собственник заложенного имущества имеет права и несет обязанности залогодателя, предусмотренные ГК РФ, другими законами и договором залога.

Таким образом, право залога кредитной организации, как добросовестного залогодержателя, должно сохраняться в случае, если договор купли-продажи недвижимого имущества был признан недействительным в связи с неисполнением продавцом – получателем материнского капитала Обязательства.

Тем не менее, имеется судебная практика, в соответствии с которой договор ипотеки жилого помещения, ранее приобретенного с использованием средств материнского капитала, в отношении которого не было исполнено Обязательство, признается недействительным полностью или частично (апелляционные определения Рязанского областного суда от 17.01.2018 № 33-3125/2017, Красноярского краевого суда от 18.09.2017 № 33-7985/2017, Кемеровского областного суда от 24.03.2015 по делу № 33-2951). При этом в ряде дел договор ипотеки был оспорен даже самим лицом, не исполнившим Обязательство.

В подобном случае действующий добросовестно, разумно и с должной осмотрительностью приобретатель недвижимого имущества на вторичном рынке рискует

остаться без сбережений, без недвижимого имущества и с существенными долговыми обязательствами. При этом максимальным риском не исполнившего Обязательство продавца является лишь двусторонняя реституция с возвратом покупателю денежных средств.

Принимая во внимание наличие указанной выше судебной практики, кредитные организации вынуждены учитывать данные риски при определении размеров процентных ставок по ипотечным кредитам, что ухудшает предлагаемые заемщикам условия кредитования.

Указанные обстоятельства существенно препятствуют развитию данного сегмента рынка ипотечного кредитования и создают неоправданные риски для всех участников правоотношений.

В пояснительной записке к Законопроекту указано, что Законопроект решает указанную проблему.

Однако, по мнению кредитных организаций, предлагаемые в Законопроекте изменения позволят лишь частично решить проблему оспаривания сделок по покупке недвижимого имущества, приобретенного за счет средств материнского капитала, на вторичном рынке, в частности по договорам купли-продажи, заключенным до вступления в силу проектируемых поправок.

Так, в соответствии с пунктом 1 статьи 1 Законопроекта предлагается часть 4 статьи 10 Закона № 256-ФЗ изложить в новой редакции, предусматривающей, что жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского капитала, оформляется в общую собственность родителей, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей, родившихся на дату оформления права общей собственности на жилое помещение) с определением размера долей по соглашению в течение шести месяцев после полной выплаты задолженности по кредиту (займу), средства которого были направлены полностью или частично на приобретение (строительство, реконструкцию) жилого помещения или на погашение ранее полученного кредита (займа) на приобретение (строительство, реконструкцию) этого жилого помещения, и погашения регистрационной записи об ипотеке указанного жилого помещения.

Предлагаемая Законопроектом редакция части 4 статьи 10 Закона № 256-ФЗ в целом указанную конструкцию не изменяет, а лишь устанавливает срок для оформления жилого помещения, приобретенного (построенного, реконструированного) с использованием средств (части средств) материнского капитала в общую собственность членов семьи.

2. Законопроектом предлагается дополнить статью 10 Закона № 256-ФЗ новой частью 9, предусматривающей обязанность Пенсионного фонда Российской Федерации и его территориальных органов направлять в Росреестр и его территориальные органы сведения об использовании средств (части средств) материнского капитала на приобретение недвижимого имущества с указанием соответствующих сведений об этом имуществе.

Также в статье 3 Законопроекта предусмотрено внесение соответствующих изменений, предусматривающих указанную обязанность Пенсионного фонда Российской Федерации, в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) в целях внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) записи об использовании средств (части

средств) материнского капитала на приобретение соответствующего недвижимого имущества.

При этом данная обязанность Пенсионного фонда Российской Федерации согласно статье 4 Законопроекта вступит в силу по истечении одного года со дня его официального опубликования в качестве федерального закона.

Таким образом, с учетом сроков вступления в силу проектируемых норм о наличии в ЕГРН информации об использовании средств материнского капитала на приобретение конкретного недвижимого имущества, а также сроков исковой давности для оспаривания сделок в судебном порядке рассматриваемая ситуация о признании сделок купли-продажи недействительными будет продолжаться еще в течение как минимум 3 – 4 лет.

В этой связи, в целях обеспечения защиты прав добросовестных приобретателей и кредитных организаций, а также обеспечения надлежащего исполнения Обязательств получателями сертификатов, предлагаем **в случае неисполнения Обязательства возложить на получателя сертификата обязанность по возмещению средств материнского капитала в бюджет Российской Федерации, а также предусмотреть, что неисполнение Обязательства не является основанием для признания последующих сделок с жильем, на приобретение которого использовались средства материнского капитала, недействительными.**

3. Следует отметить, что не все сведения, подлежащие внесению в ЕГРН на основании статьи 9 Закона № 218-ФЗ, становятся общедоступными на основании выписки из ЕГРН.

Так, согласно части 6 статьи 62 Закона № 218-ФЗ сведения, содержащиеся в ЕГРН, предоставляются в форме электронного документа или в форме документа на бумажном носителе в виде копии документа, на основании которого сведения внесены в ЕГРН, выписки из ЕГРН или ином виде, установленном органом нормативно-правового регулирования. В части 7 статьи 62 Закона № 218-ФЗ указан перечень общедоступных сведений из ЕГРН, включаемых в выписку.

Следовательно, для беспрепятственного получения информации об использовании материнского капитала при приобретении жилья необходимо внести соответствующие изменения в часть 7 статьи 62 Закона № 218-ФЗ, а также в Приказ Минэкономразвития России от 20.06.2016 № 378, на основании которого утверждены формы выписок из ЕГРН.

4. Следует обратить внимание, что в действующей редакции части 4 статьи 10 Закона № 256-ФЗ предусмотрена обязанность и лица, получившего сертификат, и его супруга (супруги) 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.

Однако в предлагаемой в Законопроекте редакции части 4 статьи 10 Закона № 256-ФЗ отсутствует как обязанность супруга (супруги) лица, получившего сертификат, оформить указанное жилое помещение в общую собственность всех членов семьи, так и требование об оформлении его (ее) доли в общей собственности, что противоречит статье 34 Семейного кодекса Российской Федерации о совместной собственности супругов (общем имуществе).

В этой связи предлагаем изложить пункт 1 статьи 1 Законопроекта в другой редакции, внося в часть 4 статьи 10 Закона № 256-ФЗ соответствующие изменения и

исключив слово «родителей», создающее правовую неопределенность, поскольку не ясно, в пользу чьих родителей оформляется собственность – детей или супругов.

5. Учитывая, что на практике имеют место случаи неоднократного рефинансирования кредитов, первоначально выданных для софинансирования с материнским капиталом, предлагаем дополнить часть 4 статьи 10 Закона № 256-ФЗ в редакции Законопроекта положением, учитывающим необходимость исполнения Обязательства только после полного погашения не только всех кредитов (займов), предоставленных на приобретение (строительство, реконструкцию) жилого помещения с использованием средств (части средств) материнского капитала, направленного на погашение задолженности по таким кредитам (займам), но также и в случаях их рефинансирования (в том числе неоднократного), направленного на погашение задолженности по предоставленным кредитам (займам) на приобретение (строительство, реконструкцию) жилого помещения с использованием средств (части средств) материнского капитала.

Принятие данной поправки потребует последующего внесения соответствующих изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 12.12.2007 № 862 «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий».

6. В целях обеспечения наличия в ЕГРН полной информации о приобретении объектов недвижимого имущества с использованием средств материнского капитала также предлагаем предусмотреть в Законопроекте обязанность Пенсионного фонда Российской Федерации по передаче в Росреестр информации обо всех реализованных до вступления в силу проектируемых изменений сертификатах на материнский (семейный) капитал для улучшения жилищных условий.

Учитывая изложенное, предлагаем внести в Законопроект следующие изменения:

1) пункт 1 статьи 1 изложить в следующей редакции:

**«1) часть 4 изложить в следующей редакции:**

**«4. 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 в течение шести месяцев после полной выплаты задолженности по всем кредитам (займам), средства которых были направлены полностью или частично на приобретение (строительство, реконструкцию) жилого помещения или на погашение ранее полученного кредита (займа) на приобретение (строительство, реконструкцию) этого жилого помещения (в том числе при рефинансировании, в том числе неоднократном, кредита (займа), первоначально предоставленного на приобретение (строительство, реконструкцию) этого жилого помещения), и погашения регистрационной записи об ипотеке указанного жилого помещения, а также в иных случаях, установленных Правительством Российской Федерации, включая приобретение жилого помещения без использования кредитных (заемных) средств.»**

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.

Получившее сертификат лицо, его супруг (супруга), не оформившее (не оформившие) 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, родившихся на дату оформления права общей собственности на жилое помещение) с определением размера долей по соглашению в установленный законодательством срок, обязано (обязаны) возвратить полученные средств материнского (семейного) капитала, в бюджет Российской Федерации в порядке и в срок, установленные Правительством Российской Федерации.

Неисполнение обязанности, предусмотренной абзацем первым настоящей части, не является основанием для признания последующих сделок по отчуждению и (или) обременению указанного жилого помещения залогом недействительными.»»;

2) статью 3 дополнить пунктом 3 следующего содержания:

«3) часть 7 статьи 62 после слов «сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд» дополнить словами «, сведения об использовании средств материнского (семейного) капитала,».

3) статью 4 дополнить частями 3 и 4 следующего содержания:

«3. Правила, предусмотренные абзацем четвертым пункта 1 статьи 1 настоящего Федерального закона, применяются к договорам, заключенным до вступления в силу настоящего Федерального закона.

4. Пенсионный фонд Российской Федерации направляет в орган регистрации прав предусмотренные частью 9 статьи 10 Федерального закона от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» сведения о кадастровых номерах объектов недвижимости, на приобретение, строительство, реконструкцию которых направлены средства материнского (семейного) капитала, лице, получившем сертификат, по всем ранее осуществленным переводам средств материнского (семейного) капитала для улучшения жилищных условий с начала реализации норм Федерального закона от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» в течение трех месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона.».