

Наделение долями детей и супруга после погашения ипотеки, оплаченной материнским капиталом: возможен ли отказ от нотариальной формы

1. Краткая постановка вопроса

Квартира приобретена в браке по договору ипотечного кредита, оформлена в единоличную собственность супруги (при оформлении супруг выдал нотариальное согласие, в котором не возражал против регистрации права на супругу), часть кредита погашена средствами материнского (семейного) капитала, ипотека погашена, обременение снято. Ставится вопрос: можно ли, не обращаясь к нотариусу, оформить переход к детям и супругу долей в праве собственности на квартиру, ссылаясь на то, что супруг уже давал нотариальное согласие на оформление квартиры на супругу.

Правовая ситуация распадается на три относительно самостоятельных вопроса, каждый из которых имеет собственное нормативное основание и собственную практику: (1) какова природа соглашения, которым оформляется наделение долями (определение долей в совместной собственности, отчуждение долей или раздел общего имущества супругов); (2) подлежит ли такое соглашение обязательному нотариальному удостоверению по ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»; (3) заменяет ли ранее выданное нотариальное согласие супруга (ст. 35 Семейного кодекса РФ) новое согласие или участие супруга в соглашении о выделении долей. Ниже разобраны все существенные версии прочтения ситуации — поскольку формулировка допускает несколько квалификаций, ни одна из них не может быть выбрана молча.

2. Исходные юридически значимые обстоятельства и их правовая оценка

2.1. Режим имущества не зависит от того, на кого записано право.

Квартира приобретена в период брака по возмездной сделке, следовательно, независимо от того, что в ЕГРН право зарегистрировано за супругой, имущество является общим совместным имуществом супругов (ч. 1, 2 ст. 34 СК РФ; п. 1 ст. 244 ГК РФ). Запись о единоличном праве не меняет режим, а лишь

отражает состояние ЕГРН (ст. 8.1, 131 ГК РФ; ст. 1, 14 Федерального закона № 218-ФЗ).

2.2. Нотариальное согласие супруга при ипотеке не лишило его права на общее имущество. Согласие по ст. 35 СК РФ — это сделочный акт, адресованный конкретной сделке (ч. 3 ст. 35 СК РФ, п. 3 ст. 157.1 ГК РФ: в согласии должны быть указаны лицо, которому даётся согласие, и предмет сделки). Оно не является отказом от права собственности на долю: односторонний отказ от права собственности не влечёт прекращения права до государственной регистрации перехода права (ст. 236 ГК РФ; п. 2 ст. 8.1, ст. 131 ГК РФ). Следовательно, супруг остаётся сособственником общего имущества, а запись в ЕГРН о единоличном праве супруги является юридически неточной.

2.3. Средства материнского капитала изменили режим объекта. Жилое помещение, приобретённое (или оплаченное) с использованием средств материнского (семейного) капитала, оформляется в общую собственность родителей, детей и иных совместно проживающих с ними членов семьи с определением размера долей по соглашению (ч. 4 ст. 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ; п. 15 Правил направления средств материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий, утв. Постановлением Правительства РФ от 12.12.2007 № 862). Это правило действует и при направлении средств на погашение ипотечного кредита (ч. 6.1, 6.2 ст. 10 Закона № 256-ФЗ).

2.4. Вывод по разделу. Обязанность наделить долями существует, она не зависит от того, чьё имя указано в ЕГРН, и адресована обоим родителям. Наделение долями — не «техническая» перезапись, а изменение объёма прав сразу нескольких лиц.

3. Обязанность наделить долями: адресаты, объём, сроки, размер долей

3.1. Кто наделяется. Формула закона — «в общую собственность родителей, детей... и иных совместно проживающих с ними членов семьи» (ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ). Доминирующее толкование: оба родителя и все дети (включая рождённых после использования капитала). Супруг не может быть исключён из числа сособственников в одностороннем порядке — это вытекает и из ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ, и из сохранения за ним права на общее совместное имущество (ст. 34 СК РФ).

3.2. Срок. Прямого срока в ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ нет; срок устанавливается в обязательстве, оформленном в соответствии с п. 15 Правил

№ 862 (и (или) в сведениях о нём, внесённых в ЕГРН), и обычно составляет шесть месяцев со дня снятия обременения (погашения кредита). После погашения ипотеки и снятия обременения (ст. 25 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», ст. 53 Федерального закона № 218-ФЗ) отсчёт этого срока начался.

3.3. Размер долей. Закон его не устанавливает (ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ). На практике доли определяют пропорционально доле средств материнского капитала в цене объекта; требование соблюдения учётной нормы площади законом не предусмотрено. Существенное занижение долей детей при отсутствии разумного обоснования создаёт риск оспаривания соглашения как нарушающего интересы несовершеннолетних (ст. 60 СК РФ, ст. 168 ГК РФ).

3.4. Согласия органа опеки не требуется. Поскольку дети только приобретают имущество, а не утрачивают его, предварительное разрешение органа опеки и попечительства не нужно (п. 2 ст. 37 ГК РФ, п. 3 ст. 60 СК РФ — они касаются распоряжения имуществом подопечного). Это часто встречающееся заблуждение, удлиняющее процедуру без правовых оснований.

3.5. От имени детей. За детей, не достигших 14 лет, соглашение подписывают родители (п. 1 ст. 28 ГК РФ); дети от 14 до 18 лет подписывают сами с письменного согласия законных представителей (п. 1 ст. 26 ГК РФ).

4. Квалификация соглашения — три конкурирующие модели

Именно от квалификации зависит ответ о нотариальной форме, поэтому её необходимо выбрать осознанно (и, по возможности, закрепить в тексте документа).

4.1. Модель А: «определение долей» в общем совместном имуществе (не отчуждение)

Обоснование: участники совместной собственности вправе по соглашению установить долевую собственность (п. 5 ст. 244, п. 1 ст. 245 ГК РФ), а супруги — определить доли в общем имуществе (ч. 1 ст. 39 СК РФ). При таком прочтении соглашение не влечёт перехода права от одного лица к другому: меняется лишь юридический режим и размеры долей уже существующих собственников. Следовательно, под нормативную формулу «сделки по отчуждению... долей в праве общей собственности» (ч. 1 ст. 42 Закона № 218-ФЗ) такое соглашение не подпадает. Практический вывод по модели А: нотариальная форма не требуется, достаточно простой письменной формы с

последующей государственной регистрацией (ст. 131 ГК РФ; ст. 14 Закона № 218-ФЗ).

Ограничение модели А: она корректно работает только применительно к отношениям между супругами. Дети участниками совместной собственности не являются, поэтому наделение их долями в модель А «как есть» не укладывается.

4.2. Модель Б: «отчуждение долей» детям и супругу (сделка по передаче права)

Обоснование: до наделения дети вообще не имеют прав на объект; передача им долей — это переход права собственности на часть объекта к новым лицам, то есть юридически отчуждение (ст. 209, 235, 244, 245 ГК РФ). То же — при передаче доли супругу, если в ЕГРН право записано за супругой единолично: запись должна быть изменена, объём права супруги уменьшается. Следовательно, применяется ч. 1 ст. 42 Закона № 218-ФЗ, а несоблюдение нотариальной формы влечёт ничтожность сделки (п. 3 ст. 163, п. 1 ст. 165 ГК РФ). Практический вывод по модели Б: нотариус обязателен.

4.3. Модель В: раздел общего имущества супругов

Если документ назван «соглашением о разделе общего имущества супругов», нотариальная форма обязательна прямо в силу закона — ч. 2 ст. 38 СК РФ (в редакции Федерального закона от 29.12.2015 № 391-ФЗ) императивно предписывает нотариальное удостоверение соглашения о разделе общего имущества, нажитого в браке. Практический вывод по модели В: нотариус обязателен независимо от любых иных доводов.

Именно модель В часто «подтягивается» нотариальной и судебной практикой к соглашению о выделении долей: изменение структуры собственности супругов *de facto* приравнивается к разделу.

4.4. Что даёт модели А «чистый» вид — и что его разрушает

«Чистая» модель А требует, чтобы после соглашения оба супруга остались сособственниками, а дети в документе не участвовали. В вашей ситуации это означает двухступенчатую конструкцию:

1) соглашение супругов об определении долей в общем совместном имуществе (простая письменная форма, регистрация в ЕГРН; обоснование — п. 5 ст. 244, п. 1 ст. 245 ГК РФ, ч. 1 ст. 39 СК РФ); 2) затем — отчуждение части долей детям (нотариальная форма; обоснование — ч. 1 ст. 42 Закона № 218-ФЗ).

Практический вывод: эта конструкция не позволяет обойти нотариуса целиком, она лишь разграничивает этапы. Кроме того, дробление на две сделки создаёт риск переквалификации первой из них в раздел (модель В).

5. Нотариальная форма: две конкурирующие позиции и условия их применения

5.1. Позиция I (практически доминирующая): нотариальная форма обязательна

Аргументы: - дети до наделения долями собственниками не являются, поэтому передача им долей — отчуждение, прямо подпадающее под ч. 1 ст. 42 Закона № 218-ФЗ; - исключения, перечисленные в ч. 1 ст. 42 Закона № 218-ФЗ (в том числе в редакции Федерального закона от 07.07.2025 № 185-ФЗ — ч. 1.1 ст. 42 в проектируемой нумерации), в данном случае не наступают: ни одно из них (отчуждение всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке; паевой инвестиционный фонд; земельные доли; Закон РФ от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации»; ипотека долей с кредитными организациями; изъятие для государственных или муниципальных нужд) не покрывает ситуацию «наделение долями членов семьи»; - исключение «отчуждение всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке» неприменимо: при наделении долями собственники сохраняют за собой часть долей, объект целиком не выбывает; - последствие несоблюдения — ничтожность (п. 3 ст. 163, п. 1 ст. 165 ГК РФ), а регистрация по ничтожной сделке будет приостановлена (ст. 26) и в итоге в ней будет отказано (ст. 27 Закона № 218-ФЗ); - для вашей ситуации это тем более верно, поскольку в ЕГРН право записано за супругой единолично: любая передача долей уменьшает объём её зарегистрированного права.

Когда применяется: когда документ предусматривает передачу долей детям (то есть практически всегда, если в семье есть несовершеннолетние), а также когда право в ЕГРН записано за одним супругом (ваш случай).

5.2. Позиция II: нотариальная форма не требуется

Аргументы: - ч. 1 ст. 42 Закона № 218-ФЗ говорит об «отчуждении доли в праве общей собственности», а в вашей ситуации до оформления никаких долей нет — есть совместная собственность; определение долей в совместной собственности — не отчуждение, а изменение режима (п. 5 ст. 244 ГК РФ); - соглашение исполняет публично-правовую обязанность, возложенную ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ, и не направлено на прекращение прав первоначального

собственника; введение дополнительного барьера затрудняло бы реализацию меры социальной поддержки; - ряд территориальных органов Росреестра на практике принимает соглашения об определении долей в простой письменной форме (это не нормативный правовой акт и не гарантия: позиция территориальных органов может различаться и меняться).

Когда применяется (с оговорками): когда соглашение оформляется только между супругами и не затрагивает интересы третьих лиц, а также в регионах, где регистрирующий орган фактически принимает такие документы. Опора на эту позицию всегда несёт риск приостановления регистрации.

5.3. Сопоставление

Критерий	Позиция I (нотариус нужен)	Позиция II (нотариус не нужен)
Правовое обоснование	ч. 1 ст. 42 Закона № 218-ФЗ; п. 3 ст. 163, п. 1 ст. 165 ГК РФ	п. 5 ст. 244, ст. 245 ГК РФ; ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ
Устойчивость	высокая: соответствует буквальному тексту нормы	зависит от региона и от состава сторон
Риск при отказе от нотариуса	ничтожность сделки, отказ в регистрации	приостановление регистрации (ст. 26 Закона № 218-ФЗ)
Когда применима	наделение долями детей; запись права за одним супругом	определение долей только между супругами

6. Ранее данное нотариальное согласие супруга: объём и пределы

6.1. Что оно покрывает. Согласие, выданное при заключении кредитного договора (договора об ипотеке) или при приобретении квартиры, легитимировало именно эту сделку — в силу ч. 3 ст. 35 СК РФ и п. 3 ст. 157.1 ГК РФ, где требуется указание предмета сделки и лица, которому даётся согласие. Оно подтверждает отсутствие возражений против оформления титула на супругу и против ипотеки.

6.2. Чего оно не покрывает. Оно не является: (а) согласием на будущее соглашение о выделении долей — иной предмет сделки; (б) отказом от права на долю в общем совместном имуществе (ст. 34 СК РФ, ст. 236 ГК РФ); (в)

определением размера долей. Следовательно, ссылка «муж уже давал согласие» юридически не заменяет ни новое согласие, ни нотариальную форму самого соглашения.

6.3. Нужно ли новое согласие супруга. Зависит от конструкции: - если супруг — сторона соглашения о выделении долей (а по ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ он должен получить долю), отдельное нотариальное согласие по ст. 35 СК РФ не требуется: свою волю он выражает подписью в самом соглашении; - если супруг стороной не является (доли выделяются только детям, а супруга сохраняет остаток) — требуется его нотариально удостоверенное согласие на сделку (ч. 3 ст. 35 СК РФ), причём ранее выданное согласие для этого не годится (п. 3 ст. 157.1 ГК РФ). Кроме того, такая конструкция уменьшает долю супруга в общем имуществе в пользу детей, то есть распоряжается и его правом, что без его волеизъявления недопустимо (п. 2 ст. 253 ГК РФ, ч. 2 ст. 35 СК РФ).

6.4. Можно ли наделить долями только детей, без мужа. Основная позиция: нет — закон говорит о собственности «родителей, детей» (ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ). Отклонение возможно только через нотариальные же механизмы: брачный договор (ст. 40, 41 СК РФ), соглашение о разделе (ч. 2 ст. 38 СК РФ), дарение доли супругом детям (нотариальная форма — ч. 1 ст. 42 Закона № 218-ФЗ). То есть «убрать» мужа из числа собственников без нотариуса невозможно ни при каком варианте.

7. Практический вывод по каждой версии

7.1. Версия «без нотариуса» (модель А + позиция II). Юридически возможна только в узком сценарии: соглашение об определении долей между супругами, без наделения детей, в регионе, где Росреестр принимает простую письменную форму. В вашей ситуации она не решает задачу: дети по закону должны получить доли (ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ). Если всё же выбрать этот путь и включить детей в простое письменное соглашение — высокий риск приостановления регистрации (ст. 26 Закона № 218-ФЗ) и последующего отказа (ст. 27), с перспективой признания соглашения ничтожным (п. 3 ст. 163, п. 1 ст. 165 ГК РФ). Плюс — риск оспаривания третьими лицами (орган опеки, прокурор, СФР).

7.2. Версия «нотариус обязателен» (модель Б или В + позиция I). Надёжна, соответствует буквальному тексту ч. 1 ст. 42 Закона № 218-ФЗ, снимает риск ничтожности и отказа в регистрации, позволяет нотариусу проверить дееспособность, разъяснить последствия (ст. 16, 54 Основ законодательства РФ о нотариате, утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1), а также

корректно оформить участие несовершеннолетних. Это рекомендуемый вариант.

7.3. Версия «судебный путь». Если Росреестр приостановил регистрацию или нотариус отказывает, либо если супруг уклоняется от подписания, — право детей и супруга на доли может быть установлено решением суда; вступивший в законную силу судебный акт является самостоятельным основанием для регистрации (п. 5 ч. 2 ст. 14 Закона № 218-ФЗ), и нотариальная форма для него не требуется. Практические оговорки: при отсутствии спора суд может оставить заявление без рассмотрения (ст. 222 ГПК РФ); целесообразно предварительно получить отказ/приостановление Росреестра либо отказ нотариуса. Приостановление регистрации обжалуется в апелляционную комиссию Росреестра (ст. 26.1 Закона № 218-ФЗ) и (или) в суд в порядке гл. 22 КАС РФ; отказ нотариуса — в суд в порядке гл. 37 ГПК РФ (ст. 310–312).

8. Риски неисполнения обязанности и «серых» схем

- **Ничтожность** соглашения, оформленного в простой письменной форме при наличии к тому оснований (п. 3 ст. 163, п. 1 ст. 165 ГК РФ), и отказ в регистрации (ст. 27 Закона № 218-ФЗ).
- **Иски в интересах детей** (прокурор — ст. 45 ГПК РФ; второй родитель; сами дети по достижении совершеннолетия) о признании права на долю и о признании сделок по распоряжению квартирой недействительными (ст. 168, 302 ГК РФ).
- **Требования СФР** о подтверждении исполнения обязательства, оформленного по п. 15 Правил № 862.
- **Риск при отчуждении квартиры до наделения долями** — вплоть до постановки вопроса о мошенничестве при получении выплат (ст. 159.2 УК РФ); практика по таким делам существует и связана именно с продажей объекта без выделения долей детям.
- **Семейно-правовые последствия:** при разделе имущества и при наследовании неурегулированные доли создают спор (ст. 38, 39 СК РФ; ст. 252 ГК РФ).
- **Ипотечные последствия:** если обременение не снято, для наделения долями требуется согласие залогодержателя (п. 2 ст. 346 ГК РФ, ст. 37 Закона № 102-ФЗ). В вашей ситуации этот риск снят погашением кредита, но нужно убедиться, что запись об ипотеке погашена (ст. 25 Закона № 102-ФЗ, ст. 53 Закона № 218-ФЗ).

9. Рекомендуемый порядок действий

1. Получить выписку из ЕГРН и убедиться, что запись об ипотеке погашена (ст. 25 Закона № 102-ФЗ, ст. 53 Закона № 218-ФЗ).
2. Собрать: паспорта, свидетельство о браке, свидетельства о рождении, кредитный договор и договор купли-продажи (ДДУ), справку банка о полном погашении, справку СФР об остатке/использовании средств материнского капитала, обязательство по п. 15 Правил № 862 (если оформлялось).
3. Обратиться к нотариусу за удостоверением соглашения об определении размера долей (с участием обоих супругов и детей по правилам ст. 26, 28 ГК РФ). Тариф определяется по ст. 22, 22.1, 23 Основ законодательства РФ о нотариате (федеральный тариф + региональный, устанавливаемый законом субъекта РФ; возможны льготы — уточняются у нотариуса и в региональном законе).
4. Подать документы на государственную регистрацию; пошлина — пп. 22 п. 1 ст. 333.33 НК РФ.
5. При приостановлении — апелляционная комиссия (ст. 26.1 Закона № 218-ФЗ), затем суд (гл. 22 КАС РФ); при отказе нотариуса — суд (гл. 37 ГПК РФ). Альтернатива — установление права на доли судебным решением (п. 5 ч. 2 ст. 14 Закона № 218-ФЗ).

Итоговый ответ на поставленный вопрос. Нет, в вашей конфигурации (право записано за супругой единолично, в состав собственников должны войти дети) надёжно «обойти» нотариуса нельзя: передача долей детям в практике квалифицируется как отчуждение и подпадает под ч. 1 ст. 42 Закона № 218-ФЗ (позиция I), а несоблюдение формы влечёт ничтожность (п. 3 ст. 163, п. 1 ст. 165 ГК РФ). Ранее данное супругом нотариальное согласие эту проблему не решает: оно касалось только ипотечной сделки (ч. 3 ст. 35 СК РФ, п. 3 ст. 157.1 ГК РФ) и не является ни отказом от доли (ст. 34 СК РФ, ст. 236 ГК РФ), ни согласием на будущее соглашение. Юридически защитимая «безнотариальная» версия существует лишь для соглашения об определении долей между супругами (п. 5 ст. 244, ст. 245 ГК РФ, ч. 1 ст. 39 СК РФ) и не охватывает надделение детей.

10. Список использованных нормативных источников и актов

Нормативные правовые акты 1. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 8.1, 26, 28, 37, 131, 157.1, 163, 165, 168, 209, 235, 236, 244, 245, 252, 253, 302, 346. 2. Семейный кодекс РФ: ст. 34, 35, 38, 39, 40, 41, 60. 3. Федеральный

закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»: ст. 10 (ч. 4, 6.1, 6.2). 4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 14 (п. 5 ч. 2), ст. 26, 26.1, 27, 42 (ч. 1, проектируемая ч. 1.1), ст. 53. 5. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: ст. 25, 37. 6. Федеральные законы от 07.07.2025 № 185-ФЗ, № 186-ФЗ, № 187-ФЗ (изменения в ст. 42 Федерального закона № 218-ФЗ, в том числе обособление исключений в ч. 1.1 ст. 42). 7. Федеральный закон от 29.12.2015 № 391-ФЗ (введение нотариальной формы соглашения о разделе общего имущества супругов — ч. 2 ст. 38 СК РФ). 8. Постановление Правительства РФ от 12.12.2007 № 862 «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий»: п. 15. 9. Основы законодательства РФ о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1): ст. 16, 22, 22.1, 23, 54. 10. Налоговый кодекс РФ, часть вторая: пп. 22 п. 1 ст. 333.33 (государственная пошлина за регистрацию прав). 11. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 45, 222, 310–312; Кодекс административного судопроизводства РФ: гл. 22. 12. Уголовный кодекс РФ: ст. 159.2.

Акты судебных органов и правоприменительная практика 13. Обзор судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.06.2016). 14. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации». 15. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.1998 № 15 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака». 16. Разъяснения Росреестра и Федеральной нотариальной палаты по вопросам нотариального удостоверения соглашений об определении долей (акты правоприменения, не являющиеся нормативными правовыми актами; позиции территориальных органов могут различаться — перед подачей документов целесообразно получить письменное разъяснение территориального органа Росреестра).

Примечание для редакции: по вопросу о нотариальной форме соглашения о выделении долей детям судебная практика не является однородной; в тексте сознательно изложены обе позиции с указанием условий их применения, поскольку выбор одной из них «по умолчанию» искажил бы картину правового риска.