

Можно ли продать квартиру, купленную на социальные выплаты, без возврата денег государству

1. Краткая постановка вопроса

Гражданин приобрёл жилое помещение с использованием социальной выплаты (бюджетной субсидии) и намерен его продать, не возвращая полученные от государства средства. Вопрос распадается на несколько самостоятельных правовых проблем, каждая из которых решается по-разному: (а) является ли выплата безвозмездной либо возвратной (заёмной, авансовой, зачётной); (б) установлены ли для конкретного вида выплаты законодательные запреты или ограничения распоряжения приобретённым жильём; (в) влечёт ли нарушение этих ограничений возврат средств; (г) требуется ли согласие органа опеки и попечительства, если в составе собственников или среди проживающих есть несовершеннолетние; (д) каковы налоговые последствия продажи. Ниже разобраны все существенные версии — потому что единого ответа «да» или «нет» на поставленный вопрос в российском праве не существует: он зависит от вида выплаты.

2. Раздел I. Ключевая развилка: вид социальной выплаты

Термин «социальные выплаты» в вопросе не является юридическим термином с единым содержанием. Под него подпадают как минимум пять принципиально разных конструкций, и от того, к какой из них относится конкретная выплата, зависит 90 % ответа.

2.1. Виды выплат, различающиеся по правовому режиму

Версия А. Безвозмездная целевая выплата без встречного обязательства. Государство передаёт деньги в собственность гражданина, гражданин использует их на приобретение жилья. Обязательство государства считается исполненным с момента перечисления средств; после регистрации права собственности на приобретённое жильё никакой «связи» с бюджетом не сохраняется. Примеры: материнский (семейный) капитал (Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной

поддержки семей, имеющих детей»); выплаты в рамках региональных программ улучшения жилищных условий.

Версия В. Выплата с прямым законодательным запретом на отчуждение жилья в течение установленного срока. Здесь распоряжение прямо ограничено законом, а нарушение запрета влечёт ничтожность сделки. Пример из приведённого правового контекста: жилые помещения (доли), приобретённые с использованием социальных выплат отдельным категориям граждан, «не могут быть отчуждены ими в течение пяти лет с момента возникновения у них права собственности... Сделки, заключённые с нарушением требований настоящей части, являются ничтожными» (положения Федерального закона «Об особенностях правового регулирования отношений в сфере социальной защиты и социального обслуживания граждан, проживающих на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области» — в редакции вносимых изменений).

Версия С. Выплата с имущественным обязательством в отношении прежнего жилья. Субъект получает субсидию, но принимает на себя обязательство безвозмездно отчудить в государственную или муниципальную собственность ранее занимаемое жильё. Так устроены: жилищные субсидии гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей (Федеральный закон от 25.10.2002 № 125-ФЗ); жилищное обеспечение граждан, выезжающих из закрытых административно-территориальных образований (Закон РФ от 14.07.1992 № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании»); государственные жилищные сертификаты (Постановление Правительства РФ от 21.03.2006 № 153). Здесь ограничение наложено не на продажу *нового* жилья, а на судьбу *старого*: неисполнение обязательства влечёт уменьшение размера субсидии «на сумму, полученную по договору, предусматривающему отчуждение жилого помещения, либо на сумму, указанную в справке, составленной на дату заключения такого договора и выданной организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию. При этом для расчёта значения, на которое уменьшается размер жилищной субсидии, учитывается наибольшая из указанных сумм» (в редакции, приведённой в рассматриваемом нормативном материале).

Версия D. Возвратно-зачётный механизм (накопительная ипотека, «социальная ипотека» с условием отработки). Средства предоставляются под условием (выслуга лет, отработка N лет, продолжение трудовых отношений). До выполнения условия средства юридически остаются «государственными» либо подлежат возврату при досрочном прекращении

оснований. Пример: накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих (Федеральный закон от 20.08.2004 № 117-ФЗ).

Версия Е. Целевая выплата особого режима (жилищный сертификат для детей-сирот). Из приведённого правового контекста: «Расторжение договора купли-продажи жилого помещения, приобретённого за счёт выплаты, по соглашению сторон не допускается»; при признании сделки недействительной получатель восстанавливается в списке с даты первоначального включения, а «средства выплаты подлежат возврату в бюджет соответствующего субъекта Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации» (изменения в Федеральный закон от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», внесённые Федеральным законом от 08.08.2024 № 238-ФЗ).

2.2. Практический вывод по разделу I

Прежде чем отвечать на вопрос, необходимо установить: (1) каким именно актом предоставлена выплата; (2) содержит ли этот акт (или принятый в его развитие акт Правительства РФ / субъекта РФ / договор) запрет отчуждения, обязательство оформить жильё в общую собственность, обязательство о сдаче прежнего жилья либо условие об отработке. Универсального ответа без этого установления не существует.

3. Раздел II. Общее правило: при обычной продаже средства в бюджет не возвращаются

3.1. Правовая природа безвозмездной целевой выплаты

По общему правилу безвозмездно предоставленная социальная выплата (Версия А) не является ни займом (ст. 807 ГК РФ), ни кредитом (ст. 819 ГК РФ), ни авансом по договору. Её целевой характер означает лишь направление расходования, но не сохранение за бюджетом права требовать деньги обратно после того, как цель достигнута.

Опорные нормы:

- **ст. 209 ГК РФ** — собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом; он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. После государственной

регистрации права собственности на квартиру, приобретённую на выплату, гражданин распоряжается ею как своей;

- **ст. 235 ГК РФ** — принудительное изъятие имущества у собственника допускается только по основаниям, прямо предусмотренным законом;
- **ст. 38 БК РФ** — принцип адресности и целевого характера бюджетных средств означает, что средства расходуются на обозначенные цели, но не создаёт бессрочной обязанности получателя вернуть их после достижения цели;
- **п. 4 ст. 1109 ГК РФ** — денежные суммы и иное имущество, предоставленные гражданину в качестве средства к существованию, при отсутствии недобросовестности с его стороны не подлежат возврату в качестве неосновательного обогащения. Эта норма работает как самостоятельный щит против требований бюджета о возврате, если получатель действовал добросовестно;
- **ст. 1102 ГК РФ** (в системном истолковании) — обязанность вернуть неосновательно приобретённое возникает лишь при отсутствии правового основания для получения; наличие действующего акта о предоставлении выплаты и её использование по целевому назначению исключает квалификацию полученного как неосновательного обогащения.

3.2. Момент «разрыва» связи с бюджетом

Обязательство публичного субъекта по предоставлению выплаты считается исполненным при её перечислении (или при перечислении продавцу жилья). Одновременно у гражданина возникает право собственности на жильё (ст. 218, 223 ГК РФ, ст. 551 ГК РФ, Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). После этого возврат возможен только в силу специальной нормы или в рамках реституции по недействительной сделке — то есть по исключениям, разобранным в разделе III.

3.3. Конкурирующая позиция

Существует и противоположное толкование, поддерживаемое в отдельных судебных актах и в практике контролирующих органов: социальная выплата — это бюджетные средства, сохраняющие строго целевой характер на всём протяжении своего существования, а потому её использование в целях, отличных от предусмотренных (в том числе извлечение дохода от продажи жилья в течение срока, в законе не оговорённого), может рассматриваться как нецелевое и влечь взыскание в порядке ст. 1102 ГК РФ. **Когда применяется эта позиция:** как правило, только там, где это прямо следует из закона или договора (Версии В, D, E), либо там, где доказано недобросовестное

поведение получателя (п. 4 ст. 1109 ГК РФ отказывает в защите именно недобросовестному приобретателю). Для «чистой» Версии А судебная практика последовательно исходит из первой позиции: при добросовестном целевом использовании выплаты её возврат при последующей продаже жилья законом не предусмотрен.

3.4. Практический вывод по разделу II

Если выплата безвозмездна, использована по целевому назначению и не сопровождалась ни запретом отчуждения, ни обязательством об отработке/сдаче жилья, — продажа квартиры в бюджет никаких возвратов не влечёт. Риск возникает не из факта продажи, а из нарушения сопутствующих обязанностей (выдел долей детям, сдача прежнего жилья, отработка).

4. Раздел III. Исключения: когда деньги всё-таки придётся вернуть

4.1. Нецелевое использование или недостоверные сведения

Основание. Пп. 4 ст. 1109 ГК РФ защищает только добросовестного получателя. Если жильё не было приобретено вовсе, приобретено у аффилированного лица по завышенной цене, средства обналичены либо при получении выплаты представлены недостоверные сведения о составе семьи, доходах, отсутствии другого жилья, — наступают последствия:

- **ст. 1102 ГК РФ** — возврат неосновательного обогащения в бюджет;
- **ст. 159.2 УК РФ** — мошенничество при получении выплат (хищение денежных средств или иного имущества путём представления заведомо ложных и (или) недостоверных сведений, а равно путём умолчания о фактах, влекущих прекращение выплат);
- **ст. 306.4 БК РФ, ст. 15.14 КоАП РФ** — нецелевое использование бюджетных средств (для получателей бюджетных средств); **ст. 285.1 УК РФ** — для должностных лиц.

Когда применяется. Именно здесь формулировка «возврат денег государству» становится реальной и неизбежной — независимо от того, продаётся квартира или нет.

4.2. Прямой законодательный запрет отчуждения (Версия В)

Норма, приведённая в правовом контексте, устанавливает жёсткое правило: пять лет с момента возникновения права собственности жильё отчуждать

нельзя, а нарушающие запрет сделки **ничтожны**. Ничтожная сделка не порождает правовых последствий (ст. 166, п. 1 ст. 167 ГК РФ) — покупатель возвращает квартиру, получатель возвращает полученные деньги, а бюджетное финансирование при необходимости восстанавливается в прежнем режиме.

Последствие для продавца: сделка не просто «рискованная» — она юридически не существует, а значит, и вопрос «продать без возврата» теряет предмет: продать в пределах запрета нельзя, а платёж по недействительной сделке подлежит возврату покупателю.

Отличие от общего правила. Обратите внимание: запрет здесь установлен *законом*, а не выведен из природы выплаты. Это принципиально — именно такие нормы и создают исключение из раздела II.

4.3. Жилищный сертификат для детей-сирот (Версия Е)

Правовой режим, описанный в приведённом материале (изменения, внесённые Федеральным законом от 08.08.2024 № 238-ФЗ в Федеральный закон № 159-ФЗ), включает три ключевых элемента:

1. **Запрет расторжения договора купли-продажи по соглашению сторон.** Это означает, что «вернуть» квартиру продавцу и получить деньги назад в обход закона невозможно — механизм закрыт.
2. **Восстановление в списке** получателей с даты первоначального включения при недействительности сделки.
3. **Возврат средств выплаты в бюджет субъекта РФ** в порядке, установленном Правительством РФ, а при недействительности сделки с использованием мер социальной поддержки — на основании решения суда в соответствии с гражданским законодательством.

Дополнительный контекст — ст. 8 Федерального закона № 159-ФЗ (в редакции Федерального закона от 29.02.2012 № 15-ФЗ и последующих изменений): жильё предоставляется однократно, по договору найма специализированного жилого помещения, по достижении 18 лет; по истечении срока договора и при отсутствии обстоятельств, требующих содействия в преодолении трудной жизненной ситуации, помещение исключается из специализированного фонда и заключается договор социального найма. Право на обеспечение жильём сохраняется за лицами, достигшими 23 лет, до фактического обеспечения (п. 9 ст. 8 в приведённой редакции).

Отдельно: **ст. 109.1 ЖК РФ** регулирует предоставление жилых помещений детям-сиротам по договорам найма специализированных жилых помещений; ч. 3 ст. 109.1 допускает вселение в такое помещение несовершеннолетних

детей и супруга нанимателя с включением их в договор найма, ч. 4 — заключение договора социального найма с этими лицами в случае смерти основного нанимателя. Эти нормы важны, поскольку ограничивают оборот специализированного фонда.

Практический вывод: при сертификате для детей-сирот продажа приобретённого жилья в рамках «серой» схемы (расторжение по соглашению сторон) запрещена прямо; при недействительности сделки средства безусловно возвращаются в бюджет субъекта РФ.

4.4. Обязательство об отчуждении прежнего жилья (Версия С)

Здесь возврат прямо не предусмотрен, но работает «зачётный» механизм: неисполнивший обязательство гражданин теряет часть субсидии. Норма, приведённая в правовом контексте:

«Условием выдачи государственного жилищного сертификата гражданину, проживающему в жилом помещении, принадлежащем ему и (или) членам его семьи на праве собственности без установленных обременений, является данное им и подписанное всеми совершеннолетними членами его семьи обязательство о безвозмездном отчуждении этого жилого помещения в государственную или муниципальную собственность. Исполнение указанных обязательств осуществляется в течение двух месяцев со дня приобретения гражданином жилого помещения за счёт жилищной субсидии. Отчуждению в государственную или муниципальную собственность подлежат все жилые помещения, принадлежащие гражданину и (или) членам его семьи на праве собственности».

То же — в отношении программ переселения из закрытых административно-территориальных образований: отчуждению в муниципальную собственность подлежат все жилые помещения, принадлежащие гражданину и (или) членам его семьи на праве собственности, а исполнение обязательств осуществляется в течение двух месяцев со дня приобретения жилого помещения за счёт социальной выплаты.

Практический вывод: сама по себе продажа *новой* квартиры здесь не запрещена и возврата не влечёт. Но если старое жильё не сдано государству, размер выплаты уменьшается (а в ряде случаев излишне выплаченное взыскивается в суде как неосновательное обогащение по ст. 1102 ГК РФ).

4.5. Возвратно-зачётные механизмы: военная и «социальная» ипотека (Версия D)

- **Накопительно-ипотечная система (Федеральный закон от 20.08.2004 № 117-ФЗ).** Право на использование накоплений возникает при достижении установленной продолжительности военной службы либо при увольнении по льготным основаниям. Если военнослужащий увольняется по основаниям, не дающим права на использование накоплений, средства, перечисленные в счёт погашения кредита, подлежат восстановлению (возврату) в порядке, установленном Правительством РФ. Квартира при этом находится в залоге у банка, и её продажа без снятия обременения и без разрешения вопроса о накоплениях невозможна.
- **Региональные «социальные ипотеки» с условием отработки** (программы субъектов РФ для медицинских и педагогических работников, молодых специалистов). Здесь возврат прямо предусматривается договором или актом субъекта РФ: при увольнении до истечения срока отработки выплаченная сумма компенсируется (нередко с процентами). Основания взыскания — ст. 309, 310 ГК РФ (обязательства должны исполняться), ст. 1102 ГК РФ (при отсутствии договорного условия о возврате — как неосновательное обогащение, поскольку цель предоставления не достигнута).

Практический вывод: в Версии D продажа квартиры «без возврата» возможна только после полного исполнения условия (выслуга, отработка). До этого момента продажа либо заблокирована залогом, либо экономически бессмысленна — возврат всё равно произойдёт.

4.6. Недействительность сделки и реституция

Если сделка купли-продажи жилья, приобретённого за счёт выплаты, признана судом недействительной или к ней применены последствия недействительности ничтожной сделки, — по общему правилу применяется двусторонняя реституция (п. 2 ст. 167 ГК РФ), а в отношении бюджетных средств действует специальное правило о возврате в бюджет (см. выше п. 4.3; тот же принцип закреплён и в приведённом нормативном материале: «Если сделка купли-продажи жилого помещения с использованием в том числе мер социальной поддержки признаётся недействительной, возврат средств (части средств) осуществляется на основании решения суда в соответствии с гражданским законодательством»).

5. Раздел IV. Материнский (семейный) капитал — наиболее частый сценарий

5.1. Правовая природа и базовые нормы

Материнский капитал — безвозмездная целевая выплата (Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ, ст. 2, 6, 7, 10). По общему правилу **при продаже квартиры, купленной с использованием материнского капитала, средства в Социальный фонд России не возвращаются**. Закон не содержит ни нормы о возврате, ни запрета продажи. Это последовательно подтверждается судебной практикой, обобщённой, в частности, в Обзоре судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.06.2016).

5.2. Обязательство оформить жильё в общую собственность

Ключевое ограничение — **п. 4 ст. 10 Федерального закона № 256-ФЗ**: жилое помещение, приобретённое (построенное, реконструированное) с использованием средств материнского капитала, оформляется в общую собственность родителей и детей с определением размера долей по соглашению. Порядок направления средств детализирован Правилами направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий (Постановление Правительства РФ от 12.12.2007 № 862).

Если на момент продажи доли детям **выделены** — сделка совершается по правилам об общей долевой собственности (ст. 246, 250 ГК РФ) и, что принципиально, с предварительным разрешением органа опеки и попечительства (см. раздел V). Если доли **не выделены**, возникает спор о судьбе сделки.

5.3. Две конкурирующие позиции о последствиях продажи без выдела долей

Позиция 1 (преобладающая в практике Верховного Суда РФ и органов прокуратуры). Продажа квартиры, приобретённой с использованием материнского капитала, без наделения детей долями нарушает их права; по иску прокурора, органа опеки либо самого ребёнка по достижении совершеннолетия сделка признаётся недействительной в части, либо за детьми признаётся право долевой собственности (ст. 166, 167, 168 ГК РФ; ст. 60 СК РФ). Средства материнского капитала при этом **в бюджет не возвращаются** — защита права осуществляется натуральным способом

(признание доли, взыскание компенсации, обращение взыскания на жильё). Срок исковой давности по таким требованиям исчисляется особым образом — он начинает течь не ранее достижения ребёнком совершеннолетия, поскольку до этого законный представитель, нарушивший право, не может считаться лицом, чьё знание определяет начало течения срока (ст. 200 ГК РФ).

Позиция 2 (встречается в отдельных судебных актах). Если недействительная сделка приводит к тому, что жильё выбывает из владения семьи в пользу третьего лица, а взамен не приобретается иное жильё, возможны требования о взыскании с виновного лица средств, эквивалентных использованному материнскому капиталу, либо о восстановлении этих средств. Здесь уже фактически возникает «возврат денег государству».

Когда применяется каждая позиция. Позиция 1 — когда есть хотя бы потенциальная возможность восстановить право ребёнка (например, у семьи есть иное жильё, куда дети могут быть наделены долями). Позиция 2 — когда восстановление права в натуре невозможно и семья действовала явно недобросовестно.

5.4. Практический вывод по разделу IV

Продать квартиру, купленную на материнский капитал, **можно без возврата средств фонду** — при одновременном соблюдении трёх условий: (1) доли детям выделены и (2) на их отчуждение получено предварительное разрешение органа опеки и попечительства, а (3) несовершеннолетним предоставлено взамен жильё, не ухудшающее их положение (либо на их счета внесены денежные средства, эквивалентные стоимости их долей). Иначе продажа состоится юридически, но будет аннулирована судом по иску прокурора, а в худшем случае — приведёт к взысканию.

6. Раздел V. Согласие органа опеки и попечительства

6.1. Две принципиально разные правовые ситуации

Их важно не смешивать — они опираются на разные нормы и имеют разные последствия.

Ситуация 1: несовершеннолетние — собственники долей. Применимы: - **п. 1 ст. 37 ГК РФ** — опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать сделки по отчуждению имущества подопечного; - **ст. 21 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»** — предварительное разрешение органа опеки

оформляется по заявлению законного представителя; отказ должен быть мотивирован; - **ст. 28, 26 ГК РФ** — сделки малолетних совершают законные представители, несовершеннолетние 14–18 лет совершают сделки с письменного согласия законных представителей, а там, где требуется согласие органа опеки, — с предварительного разрешения.

Здесь согласие органа опеки **обязательно всегда**, независимо от того, проживают ли дети в квартире.

Ситуация 2: несовершеннолетние проживают в квартире, но долями не владеют. Применим **п. 4 ст. 292 ГК РФ**: отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чём известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются их права или охраняемые законом интересы, допускается с согласия органа опеки и попечительства.

6.2. Позиция Конституционного Суда РФ

Постановление Конституционного Суда РФ от 08.06.2010 № 13-П (текст приведён в правовом контексте) содержит две ключевые правовые позиции:

1. Пункт 4 ст. 292 ГК РФ в части, определяющей порядок отчуждения жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, — **не противоречит Конституции РФ** в той мере, в какой содержащееся в нём регулирование направлено на обеспечение гарантий прав несовершеннолетних (п. 1 резолютивной части).
2. Одновременно КС РФ признал, что такое регулирование — в той мере, в какой оно допускает несбалансированное с интересами несовершеннолетнего удовлетворение интересов родителя — собственника отчуждаемого жилого помещения, не исключает возможность его действий в ущерб правам и законным интересам несовершеннолетнего и не создаёт при этом адекватного механизма их судебной защиты, — **не согласуется с требованиями Конституции РФ об обязанностях родителей (ст. 38, ч. 2) и несоразмерно ограничивает гарантированные ею право на жилище и право на судебную защиту (ст. 40, ч. 1; ст. 46, ч. 1; ст. 55, ч. 2 и 3).**

КС РФ также указал: согласие органа опеки требуется **в двух случаях** — либо когда несовершеннолетний находится под опекой или попечительством, либо когда он остался без родительского попечения, о чём известно органу опеки. Перечень оснований для отнесения ребёнка к оставшимся без попечения (ст. 121 СК РФ — родители умерли, лишены родительских прав, ограничены в родительских правах, признаны недееспособными, длительно отсутствуют,

уклоняются от воспитания детей или от защиты их прав и интересов) не является исчерпывающим, что позволяет органам опеки осуществлять защиту прав и интересов детей во всех иных случаях, когда родительское попечение фактически отсутствует. Выявление, учёт и устройство таких детей осуществляются в соответствии со **ст. 122 СК РФ**. При этом закон исходит из презумпции добросовестности родителей и субсидиарного характера опеки (п. 3 мотивировочной части).

6.3. Развитие регулирования: 30-дневный срок, мотивированный отказ, судебное оспаривание

Правовой контекст содержит проектное/внесённое регулирование, которое меняет процедурную рамку:

«Органы опеки и попечительства вправе дать согласие (разрешение) законным представителям несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных членов семьи собственника жилого помещения, в котором проживают указанные лица, на отчуждение и (или) на передачу в ипотеку этого жилого помещения в случае, если у органов опеки и попечительства отсутствуют основания для признания того, что права или охраняемые законом интересы... лиц нарушаются. Решение... должно быть представлено заявителю в письменной форме не позднее 30 календарных дней с даты подачи заявления... Отказ... должен быть мотивирован. Заявитель вправе оспорить решение органов опеки и попечительства в суде».

Это положение включено в пакет изменений в Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в приведённой редакции — одновременно с корректировкой термина «на покупку» на «на приобретение или строительство» и новой редакцией п. 1 и 2 ст. 78 указанного закона об обращении взыскания на заложенное жильё).

Обязательная оговорка: если на момент применения это изменение не вступило в силу, действуют сроки, установленные ч. 2 ст. 21 Федерального закона № 48-ФЗ; при решении практического вопроса необходимо проверить редакцию на дату обращения.

Тренд, который важно учитывать: законодатель последовательно усиливает гарантии для случаев ипотеки и отчуждения жилья с несовершеннолетними, устанавливая мотивированность отказов и расширяя судебный контроль (что прямо корреспондирует позиции КС РФ № 13-П о праве на судебную защиту).

6.4. Последствия сделки без разрешения органа опеки — две позиции

Позиция 1 (господствующая): сделка оспорима. Сделка, совершённая без согласия органа опеки, когда такое согласие требовалось в силу закона, оспорима по **п. 1 ст. 173.1 ГК РФ**; также возможно применение **ст. 168 ГК РФ** (нарушение требований закона). Разъяснения — **пп. 74-78 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»**. Срок исковой давности по оспоримой сделке — один год (п. 2 ст. 181 ГК РФ), но по искам в защиту прав несовершеннолетних он исчисляется с особенностями (см. п. 5.3 выше).

Позиция 2: сделка ничтожна в части. Если нарушен прямой законодательный запрет (например, п. 4 ст. 10 Федерального закона № 256-ФЗ, норма о пятилетнем запрете отчуждения), применяется **ст. 168 ГК РФ** и ничтожность, а не оспоримость.

Практическое значение различия: при оспоримости сделку может «обрушить» только заинтересованное лицо в течение ограниченного срока; при ничтожности она не порождает последствий независимо от того, оспорил ли её кто-либо (ст. 166 ГК РФ).

6.5. Что фактически требует орган опеки при продаже

На практике органы опеки требуют, чтобы в результате сделки имущественные права несовершеннолетнего не были уменьшены: чаще всего — одновременное приобретение иного жилья с наделением ребёнка долей, размер которой не меньше прежней и не ухудшает потребительские свойства; либо зачисление денежных средств, причитающихся ребёнку, на его блокированный счёт.

Позиция судов по вопросу о «равноценности» неоднородна:

- **Жёсткая позиция:** уменьшение стоимости доли ребёнка — самостоятельное основание для отказа, поскольку по смыслу ст. 37 ГК РФ и ст. 21 Федерального закона № 48-ФЗ отчуждение имущества подопечного не должно уменьшать его стоимость. Такая позиция встречается в делах, где взамен предоставлялось жильё в другом регионе или меньшей площади.
- **Гибкая позиция:** требование о «равноценности в рублях» законом прямо не установлено; оценивается совокупность обстоятельств — сохранение уровня обеспеченности, отсутствие ухудшения потребительских свойств,

интересы ребёнка. Отказ органа опеки, не мотивированный конкретными обстоятельствами, признаётся незаконным.

Отказ обжалуется в порядке главы 22 КАС РФ (оспаривание решений органов власти), срок обращения — 3 месяца со дня, когда стало известно о нарушении права (ст. 219 КАС РФ).

6.6. Практический вывод по разделу V

- Если несовершеннолетний — **сособственник**: разрешение органа опеки обязательно, без него сделка оспорима (п. 1 ст. 173.1 ГК РФ).
- Если несовершеннолетний **только проживает** и под опекой/без попечения не находится: формально согласие по п. 4 ст. 292 ГК РФ не требуется, но КС РФ № 13-П оставляет широкое поле для признания таких сделок нарушающими права ребёнка, а органы опеки вправе защищать интересы ребёнка во всех случаях фактического отсутствия родительского попечения.
- При **ипотеке** жилья с проживающими несовершеннолетними — отдельно учитывается развивающееся регулирование (30 дней, мотивированный отказ, судебный контроль).

7. Раздел VI. Залог (ипотека) как самостоятельное препятствие

Если квартира приобретена с использованием социальной выплаты и одновременно находится в залоге у банка (типичная схема — материнский капитал как часть первоначального взноса или на погашение кредита), продажа требует:

- согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором (**ст. 346 ГК РФ; ст. 37 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»**);
- либо погашения кредита за счёт средств покупателя с одновременным снятием обременения;
- учёта правил **ст. 78 Федерального закона № 102-ФЗ** об обращении взыскания на заложенное жилое помещение, приобретённое или построенное с использованием кредитных средств (норма, к которой прямо отсылает приведённый нормативный материал).

Практический вывод: залог не создаёт обязанности вернуть социальную выплату государству, но блокирует распоряжение до снятия обременения.

8. Раздел VII. Налоговые последствия продажи

8.1. НДФЛ: минимальный предельный срок владения

- **Ст. 217.1 НК РФ** — общее правило: доход от продажи объекта недвижимости освобождается от НДФЛ, если объект находился в собственности налогоплательщика **не менее пяти лет**.
- **Три года** — в случаях, прямо перечисленных в п. 3 ст. 217.1 НК РФ: право собственности получено в порядке наследования или по договору дарения от члена семьи и (или) близкого родственника; в результате приватизации; на дату государственной регистрации перехода права собственности жилое помещение является единственным; а также при продаже жилья, полученного плательщиком ренты.
- **Правило о кадастровой стоимости:** если доход от продажи меньше кадастровой стоимости объекта (с учётом коэффициента 0,7), налоговая база определяется исходя из кадастровой стоимости, умноженной на 0,7 (п. 2 ст. 217.1 НК РФ).

8.2. Расчёт налога и вычеты

- **Ст. 210, 224 НК РФ** — налоговая база и ставки (с 2025 года — прогрессивная шкала 13/15 % для резидентов; 30 % для нерезидентов).
- **Пп. 1 п. 1, п. 2 ст. 220 НК РФ** — имущественный налоговый вычет: либо фиксированный (1 000 000 руб. на объект, распределяемый между совладельцами пропорционально долям), либо в размере фактически произведённых и документально подтверждённых расходов на приобретение.
- Если собственниками долей являются несовершеннолетние, декларации подают их законные представители (**ст. 26, п. 2 ст. 27 НК РФ**); обязанность по уплате налога исполняется за счёт имущества несовершеннолетнего. Вычет по расходам распределяется пропорционально долям — это подтверждается сложившейся практикой (письма Минфина России, обзоры ФНС России).

8.3. Налогообложение самой социальной выплаты

Полученная социальная выплата (в том числе материнский капитал) в доход физического лица не включается и НДФЛ не облагается — как государственное пособие и иная социальная выплата (**п. 1 ст. 217 НК РФ**). Обязанность по НДФЛ возникает только при продаже жилья и только при несоблюдении минимального срока владения.

8.4. Практический вывод по разделу VII

Продажа квартиры через 3 или 5 лет владения (в зависимости от основания) не влечёт НДФЛ. При более ранней продаже — облагается разница между доходом и вычетом (расходами) по ставке 13/15 %. Возврата социальной выплаты налоговая составляющая не касается.

9. Раздел VIII. Сводные практические выводы по каждой версии

Версия	Можно ли продать	Возврат государству	Ключевое условие
А. Безвозмездная целевая выплата (маткапитал, региональные программы)	Да	Нет	Выделены доли детям (если применимо); получено разрешение органа опеки; иначе — риск аннулирования сделки
В. Выплата с 5-летним запретом отчуждения	Нет в пределах запрета	Неприменимо — сделка ничтожна	Истечение пятилетнего срока (ст. 166, 168 ГК РФ)
С. Выплата с обязательством сдать прежнее жильё (Север, ЗАТО, ГЖС)	Да	Прямого возврата нет, но субсидия уменьшается на стоимость несданного жилья	Исполнение обязательства в течение двух месяцев со дня приобретения нового жилья
Д. Возвратно-зачётные механизмы (военная, «социальная» ипотека)	Да — только после исполнения условия	Да, при неисполнении условия (выслуга, отработка)	Полное исполнение условия отработки/выслуги
Е. Жилищный сертификат детям-сиротам	Затруднена: расторжение по соглашению сторон прямо	Да, при недействительности	Надлежащее исполнение условий

Версия	Можно ли продать	Возврат государству	Ключевое условие
	запрещено законом	сделки — в бюджет субъекта РФ	предоставления выплаты

Универсальное ядро ответа: если выплата была безвозмездной и целевой, использована по назначению, не сопровождалась законодательным запретом отчуждения, обязательством сдачи прежнего жилья или условием отработки, — **продажа квартиры не требует возврата денег государству**. Все исключения исчерпываются разделами III–V настоящего разбора.

10. Раздел IX. Алгоритм безопасной продажи

1. **Установить вид выплаты** по правоустанавливающим документам (акт органа власти, сертификат, договор, кредитный договор).
2. **Проверить выписку из ЕГРН** на предмет обременений (залог, запрет регистрационных действий), а также состава собственников и размера долей.
3. **Проверить наличие несовершеннолетних** среди собственников и/или проживающих; при наличии — рассчитать необходимость разрешения органа опеки (ст. 37, п. 4 ст. 292 ГК РФ; ст. 21 Федерального закона № 48-ФЗ).
4. **Проверить исполнение обязательства о выделении долей** детям (п. 4 ст. 10 Федерального закона № 256-ФЗ). Если не исполнено — либо оформить доли до продажи, либо одновременно наделить детей долями в приобретаемом взамен жилье.
5. **Получить предварительное разрешение органа опеки и попечительства** (либо письменный мотивированный отказ, который при необходимости обжаловать в порядке главы 22 КАС РФ).
6. **Проверить наличие законодательных запретов** на отчуждение для конкретного вида выплаты (пятилетний запрет, ограничения по сертификатам детям-сиротам).
7. **Погасить залог / получить согласие залогодержателя** (ст. 346 ГК РФ, ст. 37 Федерального закона № 102-ФЗ).
8. **Проверить налоговый аспект:** срок владения (ст. 217.1 НК РФ), порядок применения вычета (ст. 220 НК РФ), распределение налога между совладельцами, включая несовершеннолетних.
9. **Оформить сделку нотариально**, если отчуждается доля несовершеннолетнего или доля в праве общей долевой собственности (ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ).

10. **Сохранить доказательства целевого использования** выплаты — на случай запросов контролирующих органов (это щит против ст. 1102 и п. 4 ст. 1109 ГК РФ).

11. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Конституция и конституционное правосудие 1. Конституция Российской Федерации — ст. 35, 38 (ч. 2), 40 (ч. 1), 46 (ч. 1), 55 (ч. 2 и 3). 2. Постановление Конституционного Суда РФ от 08.06.2010 № 13-П по делу о проверке конституционности п. 4 ст. 292 ГК РФ (текст приведён в правовом контексте; в источнике атрибутирован через публикацию на pravo.gov.ru со ссылкой на ст. 8 Конвенции о защите прав человека и основных свобод).

Кодексы 3. Гражданский кодекс РФ, часть первая — ст. 8, 26, 28, 37, 166, 167, 168, 173.1, 181, 200, 209, 218, 223, 235, 246, 250, 292 (п. 4), 309, 310, 346. 4. Гражданский кодекс РФ, часть вторая — ст. 551, 807, 819, 1102, 1103, 1109 (п. 4). 5. Семейный кодекс РФ — ст. 37, 60, 121, 122. 6. Жилищный кодекс РФ — ст. 31, 109.1 (в редакции Федерального закона от 29.02.2012 № 15-ФЗ, Федерального закона от 29.07.2018 № 267-ФЗ, Федерального закона от 08.08.2024 № 232-ФЗ). 7. Налоговый кодекс РФ, часть вторая — ст. 26, 27 (п. 2), 210, 217 (п. 1), 217.1, 220, 224. 8. Бюджетный кодекс РФ — ст. 38, 306.4. 9. Кодекс РФ об административных правонарушениях — ст. 15.14. 10. Уголовный кодекс РФ — ст. 159.2, 285.1. 11. Кодекс административного судопроизводства РФ — глава 22 (ст. 218–227, 219).

Федеральные законы 12. Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» — ст. 2, 6, 7, 10 (п. 4, 6.1). 13. Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» — ст. 21, 22. 14. Федеральный закон от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» — ст. 8, 8.1 (в редакции Федерального закона от 08.08.2024 № 238-ФЗ). 15. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» — ст. 37, 78; пакет изменений, приведённый в правовом контексте (в части замены слов «на покупку» на «на приобретение или строительство», новой редакции п. 1 и 2 ст. 78 и дополнения пунктом 3 о полномочиях органов опеки, 30-дневном сроке и мотивированном отказе). 16. Федеральный закон от 25.10.2002 № 125-ФЗ «О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей». 17. Федеральный закон от 20.08.2004 № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения

военнослужащих». 18. Федеральный закон «Об особенностях правового регулирования отношений в сфере социальной защиты и социального обслуживания граждан, проживающих на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области» — в редакции изменений, приведённых в правовом контексте (ч. 2 — пятилетний запрет отчуждения, ничтожность сделок; ч. 3 — передача сведений в Росреестр). 19. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — ст. 42. 20. Федеральный закон от 17.07.1999 № 178-ФЗ «О государственной социальной помощи» — в части функционирования государственной информационной системы «Единая централизованная цифровая платформа в социальной сфере», упомянутой в приведённом нормативном материале. 21. Закон РФ от 14.07.1992 № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании» — в редакции изменений о социальной выплате на приобретение жилого помещения за границами ЗАТО и обязательстве отчуждения принадлежащих гражданину и членам его семьи жилых помещений в муниципальную собственность.

Подзаконные акты 22. Постановление Правительства РФ от 12.12.2007 № 862 «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий». 23. Постановление Правительства РФ от 21.03.2006 № 153 «О некоторых вопросах реализации основного мероприятия „Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством“» (государственные жилищные сертификаты).

Акты Верховного Суда РФ 24. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» — пп. 74–78. 25. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации». 26. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах возникновения, прекращения и защиты права собственности». 27. Обзор судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.06.2016).

Замечание о датировке и статусе документов

Ряд документов, приведённых в правовом контексте, имеет признаки проектного или недавно вступившего в силу регулирования (в частности, пакет изменений в Федеральный закон № 102-ФЗ о полномочиях органов

опеки; изменения в законодательство об обеспечении жильём детей-сирот). Перед практическим применением необходимо сверить редакции норм на дату совершения конкретного юридически значимого действия: неприменение ещё не вступившей в силу нормы и применение отменённой одинаково влекут правовую ошибку.

