

Е.М. Смирнова, Н.Н. Карпина

СПЕЦИФИКА СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО ДОМА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРЕДСТВ МАТЕРИНСКОГО КАПИТАЛА

Елизавета Михайловна Смирнова – доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин, Государственный институт экономики, финансов, права и технологий, кандидат юридических наук, г. Гатчина; **e-mail: smliz@mail.ru**.

Наталья Николаевна Карпина – доцент кафедры уголовно-правовых дисциплин, Государственный институт экономики, финансов, права и технологий, г. Гатчина; **e-mail: karpina1977@list.ru**.

В статье исследуется специфика строительства жилого дома семьями с детьми при использовании средств материнского капитала. Авторы выявляют условия, которые позволяют семьям с детьми минимизировать предпринимаемые усилия в части использования средств материнского капитала для возведения жилого строения. Особое внимание авторы обращают на юридические особенности разграничения процессов самостоятельного строения жилого дома или возводимого в рамках заключенного подрядного договора со строительной организацией с использованием средств материнского капитала. В статье также рассмотрены возможные риски, обусловленные нарушением сроков выделения долей на детей и государственной регистрации жилого строения.

Ключевые слова: материнский капитал; строительство; жилой дом; подрядный договор; семьи с детьми; риски; государственная регистрация жилого дома.

Е.М. Smirnova, N.N. Karpina

SPECIFICITIES OF ERECTING A DWELLING HOUSE UTILIZING MATERNITY CAPITAL

Elizaveta Smirnova – Senior Lecturer, the Department of Civil Law Disciplines, State Institute of Economics, Finance, Law and Technology, Ph.D. in Law, Gatchina; **e-mail: smliz@mail.ru**.

Natalia Karpina – Senior Lecturer, the Department of Criminal Law Disciplines, State Institute of Economics, Finance, Law and Technology, Gatchina; **e-mail: karpina1977@list.ru**.

The article examines specificities of having a dwelling house erected by families with children utilizing maternity capital. The authors identify terms and conditions that will allow families with children to minimize efforts undertaken with regard to utilizing maternity capital to have a residential house built. Particular attention is paid by the authors to legal features of differentiation between an individual construction of a residential house or erection under the contractor agreement with a construction company using maternity capital. The article also discusses possible risks stemming from the breach of terms of allocating shares for children as well as the ones resulted from failure to meet the deadline for state registration of a dwelling house.

Keywords: maternity capital; construction; dwelling house; contractor agreement; families with children; risks; state registration of housing.

В настоящее время значительно расширились возможности использования средств материнского капитала в части его применения в жилищной сфере. Вступившие летом 2022 г. поправки дали семьям с детьми возможность направить

средства материнского капитала на покупку или строительство жилых домов. Однако до настоящего времени законодательно не регламентирован вопрос по приобретению земельных участков для последующего строительства на них жилых домов для постоянного проживания.

Данное обстоятельство объясняется законодателем весьма просто – необходимо наделить детей долями в приобретенном имуществе, т.е. в общедолевого массиве права необходимо выделить самостоятельные доли на детей, а выделить доли в приобретаемом земельном участке невозможно, т.к. если предполагается строительство дома для постоянного проживания в нем, необходимо обеспечить условия для подъезда, подведения коммуникаций и т.д., а это возможно лишь в том случае, если земельный участок будет единым объектом. Необходимость выделения долей объясняется самой сутью сертификата, т.к. он имеет прямое адресное указание, для каких целей используется, а при выделении доли необходимо указать, что доля основана на внесении денежных средств в рамках материнского капитала, указать собственника этой доли, а именно несовершеннолетнего.

Любые сделки с участием несовершеннолетних возможны только при согласовании такой сделки органами опеки и попечительства и обязательной государственной регистрацией.

Однако при рассмотрении вопросов государственной регистрации объектов недвижимости, когда собственником выступает несовершеннолетний гражданин, имеется ряд особенностей, а именно поскольку несовершеннолетние в силу требований гражданского законодательства разделяются на 2 основные категории – несовершеннолетние, не достигшие возраста 14 лет, и несовершеннолетние в возрасте с 14 до 18 лет, вопросы в части государственной регистрации прав собственности осуществляются с непосредственным участием законных представителей и органов опеки и попечительства, наделенных определенными компетенциями в части обеспечения имущественных прав несовершеннолетних собствен-

ников и сохранности у них прав на жилое помещение в силу применения норм Конституции РФ в части прав на жилье [5].

Поскольку земельный участок не может в данной ситуации рассматриваться в качестве неотчуждаемой принадлежности к потенциально, в перспективе, построенному жилому дому и может выступать как предмет залога или в рамках договора купли-продажи – земельный участок не выступает объектом, на которые могут быть направлены средства материнского капитала. Законодательно установлено ограничение рассматривать как предмет договора купли-продажи с покрытием денежной части средствами материнского капитала или залога земельного участка.

Понимая необходимость семей в улучшении жилищных условий, государством предусмотрена возможность использовать средства материнского капитала для строительства загородного дома как самостоятельно, так и с привлечением подрядчика. Данное утверждение обосновывается информацией Министерства труда РФ, которое отмечает увеличение темпов возрастания необходимости использования средств материнского капитала именно на жилое строение или объект недвижимости, пригодный для постоянного проживания. На сайте Министерства указано, что в условиях пандемии произошел рост востребованности на средства материнского капитала, и 61% семей приняло решение о направлении денежных средств на улучшение жилищных условий (339 тыс. семей) [3].

Проблемой использования средств материнского капитала является необходимость соблюдения определенных, законодательно прописанных условий, направленных на открытость, законность сделки, соблюдение процедур контроля за денежными средствами, особенностями, направленными на снижение неправомерных действий с использованием указанных денежных средств.

Денежные средства в рамках применения являются безналичными, их фактическая денежная реализация заключается на основании согласованных процедур быть зачисленными на банковский или

расчетный счет либо продавца, либо подрядчика, который возводит жилой дом, либо перечисляются для строительства. Указанные денежные средства не могут быть эфемерно потрачены на возведение «потемкинской деревни», т.к. если строение не будет возведено, либо возведено с нарушением градостроительного, жилищного законодательства или не будет соответствовать требованиям о признании его жилым – это влечет обязательство по возврату денежных средств.

В случаях, когда семья принимает решение о самостоятельном возведении дома с использованием средств материнского капитала и своими силами возводит дом, конечным результатом для правового оформления в собственность данного строения будет выступать государственная регистрация строения как жилого в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестре), т.е. дом перейдет в жилой фонд, пригодный для постоянного проживания, и несовершеннолетние гарантированно будут обеспечены жильем в рамках выделенной доли в объекте.

Остановимся более подробно на тех основных требованиях, которые необходимо соблюсти при строительстве семьям, дабы впоследствии к ним не были применены обязательства по принудительному возмещению денежных средств.

Первоначальным шагом к достижению цели по строительству должно послужить получение разрешения на строительство дома, а именно, уведомления о строительстве. Строить дом в чистом поле невозможно, поэтому земельный участок, на котором будет вестись строительство, с практической точки, должен быть уже приобретен или оформлен в собственность либо земельный участок должен находиться в долгосрочной аренде, свыше 50 лет, безвозмездном или бессрочном пользовании. Место расположения участка – Россия, а назначение – индивидуальное жилищное строительство или ведение садоводства (но не огородничества, это принципиально) [4].

Уведомление о строительстве получает лицо, выступающее владельцем серти-

фиката, либо супруг.

Перед началом строительства необходимо, чтобы проект типового дома был, со всеми расчетами, обоснованием и проектно-сметной документацией. Подготовка такого проекта может осуществляться либо архитектурным бюро, либо строительной компанией, которая будет вести строительство в последующем. Однако семья с детьми максимально стараются сэкономить и, поскольку мировая паутина содержит большое количество готовых типовых проектов, находящихся в свободной информационно-коммуникационной сети, проект может быть взят за основу, но все риски, как финансовые, так и строительные будут отнесены к семье как потенциальному строителю жилого здания и будет ли в последствии такой объект согласован как жилой, остается за «скобками».

Выполнив условие о том, что земельный участок для строительства находится в собственности, о чем имеется запись в Росреестре, и это подтверждается выпиской из ЕГРН, имея уведомление о строительстве и типовой проект жилого дома, семьи с детьми вправе приступить к возведению жилого дома самостоятельно или с привлечением подрядной организации. Однако, если семьи с детьми не подадут самостоятельно заявление об использовании средств материнского капитала и пакета документов, денежные средства не будут перечислены на банковский (расчетный) счет.

Денежные средства перечисляются несколькими траншами при самостоятельном возведении, что, несомненно, удлинит весь процесс строительства и возведения жилого дома. В рамках же заключенного подрядного договора – денежные средства перечисляются на расчетный счет организации практически сразу, без проволочек и бюрократического крючкотворства. Единственным условием выступает необходимость предоставления скана подрядного договора Социальному фонду РФ (в рамках оптимизации с 01.01.2023 г. и централизации установления социальных выплат, а также сокращения существующих издержек на базе Пенсионного

фонда РФ и Фонда социального страхования РФ создан «Фонд пенсионного и социального страхования Российской Федерации» (сокращенное название – Социальный фонд России, СФ) [7].

Возведенный жилой дом с использованием средств материнского капитала при строительстве и при подаче документов на государственную регистрацию необходимо оформить в общую долевую собственность, однако, т.к. одним из собственников будет выступать несовершеннолетний, такое выделение долей возможно только в рамках нотариальных действий и заключенного нотариального соглашения, где сторонами будут супруги (родители несовершеннолетнего) и дети.

В законе отсутствует алгоритм расчета и определения долей исходя из суммы материнского капитала в части распределения, поэтому нотариусами применяется принцип равных долей в пропорции к частям материнского капитала. Необходимость выделения долей объясняется тем условием, что исполнение обязательства контролируется органами прокуратуры, опеки и попечительства и Социального фонда, т.к. если доля в течение 6 месяцев не будет выделена, вполне возможно применение мер ответственности к семьям, а именно, необходимо будет вернуть средства материнского капитала.

Период исчисления 6-месячного срока начинается в зависимости от способа приобретения недвижимости:

- при строительстве – с момента регистрации дома в Росреестре (получения выписки из ЕГРН);
- при покупке в ипотеку – с момента снятия обременения, то есть погашения кредита.

По условиям госпрограммы, построенный дом должен быть пригоден для постоянного проживания и соответствовать ряду критериев:

- это должно быть отдельно стоящее здание, состоящее из комнат и вспомогательных помещений для бытовых нужд, не предназначенное для раздела на самостоятельные объекты недвижимости;
- в доме не должно быть более трех надземных этажей, а его высота не может

превышать 20 метров;

- дом должен иметь признаки капитального жилого строения: фундамент, надежные несущие конструкции и крышу;
- к нему нужно подвести все необходимые инженерные системы: водоснабжение и водоотведение, электричество, отопление, вентиляцию, газ (для газифицированных районов). Водопровод и канализацию в одно- и двухэтажные дома можно не подводить, если в месте их нахождения нет централизованного водоснабжения [4].

Рассмотрев предъявленные требования к строительству жилого дома с использованием средств материнского капитала, авторам видится проблема, суть которой заключается в том, что при самостоятельном возведении жилого дома с использованием средств материнского капитала как основной финансовой массы семьи с детьми должны провести маркетинговое исследование ценовой политики строительного рынка и выбрать наиболее подходящие им строительные, кровельные материалы и т.д., которые будут отвечать их, как потребителей, запросам и будут удовлетворять их в соотношении цена-качество. Сумма материнского капитала в РФ установлена в размере 779 000 рублей [5] на второго ребенка при условии, что при рождении первого родители не получали сертификат с учетом индексации с 01.02.2023 г. Таким образом, при самостоятельном возведении все риски – это риски семьи и ответственность за некачественность возводимой конструкции, и ошибки в возведении тоже ложатся на плечи семьи, поскольку если будут установлены или в процессе эксплуатации появятся недостатки, они и устраняться будут самостоятельно, т.е. в этом случае применение сроков на устранение и гарантийных сроков – невозможно, только если как к самим себе.

При заключении подрядного договора со строительной организацией семьи будут вынуждены сводить смету в возможности строительной организации, конъюнктуры рынка и денежным эквивалентом средств материнского капитала, а зачастую, вносить дополнительные денежные средства, сверх средств материнского

капитала, чтобы завершить начатое строительство самостоятельно и впоследствии зарегистрировать в Росреестре строение как жилой дом.

Авторы смеют предположить, что в 2023 г. данный механизм будет упрощен, и семьи при использовании средств материнского капитала смогут заключать подрядные договоры со строительными организациями как профессиональными компаниями, обладающими техническими возможностями и трудовыми ресурсами, и участниками строительного рынка в большем количестве, т.к. ФАС в течение 2022 г. провела большое количество проверок поставщиков строительных материалов, были возбуждены дела о нарушении антимонопольного законодательства, многих поставщиков включили в реестр недобросовестных (подрядчиков, исполнителей).

Данное мнение авторов основывается на Планах деятельности Федеральной антимонопольной службы на период до 2024 года (утв. ФАС России 29.07.2022 г.) [2], содержащем в перечне, среди прочего, задачи о повышении эффективности контроля в сфере работ и услуг, защиту и развитие конкуренции на товарных рынках, закрепленных, в том числе в Федеральном законе от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» [1].

Указанные условия обеспечат надежность и качество, осуществят защиту потребителей, к которым в рамках исследования относятся семьи с детьми, использующими средства материнского капитала для строительства жилого дома, и участников рынков от монополистической деятельности, недобросовестной конкуренции и будут способствовать увеличению объема жилищного фонда для семей с детьми при использовании средств материнского капитала в строительстве.

ЛИТЕРАТУРА

1. Федеральный закон «О защите кон-

куренции» от 26.07.2006 г. №135-ФЗ (с изм. от 29.12.2022 г.) // Российская газета. 2006. 27 июля. № 162.

2. План деятельности Федеральной антимонопольной службы на период до 2024 года (утв. Руководителем Федеральной антимонопольной службы М.А. Шаскольским 29.07.2022 г.) // Федеральная антимонопольная служба: офиц. сайт. URL: <https://fas.gov.ru/pages/contacts/contact-info/> (дата обращения: 09.01.2023).

3. Большинство российских семей используют маткапитал для улучшения жилищных условий. URL: <https://tass.ru/obschestvo/9225765> (дата обращения: 08.01.2023).

4. Как построить дом на материнский капитал: чек-лист для семей. URL: <https://moigektar.ru/news/kak-postroit-doma-matkapital-chek-list-dlya-semey-G3iVXU2nIV#menu-offcanvas> (дата обращения: 09.01.2023).

5. Самарина В. Материнский капитал в 2023 году: размер, как получить. URL: <https://www.buhsoft.ru/article/4459-materinskiy-kapital-v-2023-godu-razmer-kak-poluchit?ysclid=lcbrms73n261172788> (дата обращения: 09.01.2023).

6. Смирнова Е.М., Воронов Н.А. Особенности государственной регистрации объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности несовершеннолетнему // Правозащитная деятельность в современной России: проблемы и их решение: сб. науч. трудов VI Междунар. науч.-практ. конф. СПб.: Изд-во ЧОУ ВО «Санкт-Петербургский университет технологий управления и экономики», 2020. С. 460.

7. С 1 января 2023 года ПФР и ФСС будут объединены в единый Социальный фонд России // Справ.-правовая система «КонсультантПлюс». URL: <https://www.consultant.ru/law/hotdocs/76232.html?ysclid=lcqbhna4u349217732> (дата обращения: 09.01.2023).