

Научная статья

УДК 347.254

EDN: EZHYBK



Улучшение жилищных условий с использованием средств материнского (семейного) капитала

Софья Алексеевна Зверева¹, Яна Маликовна Наваррская²

^{1, 2} Российский государственный университет правосудия
имени В. М. Лебедева, Москва, Российская Федерация

✉ ¹ sofya_zvereva567@mail.ru

✉ ² ya.navarrskaya@mail.ru

Научный руководитель: **А. М. Гаврилова**, к.ю.н., доцент кафедры гражданского права Российского государственного университета правосудия имени В. М. Лебедева

Аннотация. В статье рассматриваются правовое регулирование и порядок улучшения жилищных условий за счет средств материнского (семейного) капитала. Отмечается, что ключевыми факторами демографической ситуации в Российской Федерации являются проблемы ограниченного финансирования семей с детьми и снижения числа их рождаемости. Молодые пары в большинстве случаев не могут принять решение о рождении детей с учетом сложностей, относящихся к их содержанию. В связи с этим в 2000-е гг. первоочередным направлением внутренней политики Российской Федерации стала разработка и реализация проектов, имеющих своей задачей разрешение кризисной демографической ситуации, а основой введения программы материнского капитала стало Послание Президента Российской Федерации В. В. Путина Федеральному Собранию от 10 мая 2006 г.

В статье раскрываются конкретные возможности улучшения жилищных условий. Подробно рассмотрены правила использования средств материнского (семейного) капитала для улучшения жилищных условий, также изучены неоднозначные операции, направленные на предотвращение выдачи займов с целью обналичивания материнского (семейного) капитала. Авторами выявлены проблемы в законодательстве, регулирующем процедуру улучшения жилищных условий за счет средств материнского (семейного) капитала, и предложены возможные варианты их решения.

Ключевые слова: материнский (семейный) капитал, государственная поддержка, жилое помещение, социальная защита, право, приобретение, улучшение жилищных условий

Для цитирования: Зверева С. А., Наваррская Я. М. Улучшение жилищных условий с использованием средств материнского (семейного) капитала // Фемида.Science. 2025. № 2 (17). С. 42–50.

Original article

Improvement of Housing Conditions with the use of Maternal (Family) Capital

Sofya A. Zvereva¹, Yana M. Navarrskaya²

^{1,2} Russian State University of Justice named after V. M. Lebedev,
Moscow, Russian Federation

✉ ¹ sofya_zvereva567@mail.ru

✉ ² ya.navarrskaya@mail.ru

Scientific supervisor: **A. M. Gavrilova**, Candidate of Sciences (Law), Associate Professor at the Civil Law Department of the Russian State University of Justice named after V. M. Lebedev

Abstract. The article discusses the legal regulation and procedure for improving housing conditions at the expense of maternal (family) capital. It is noted that the key factors of the demographic situation in the Russian Federation are the problems of limited financing for families with children and a decrease in their birth rate. In most cases, young couples cannot make a decision about having children, taking into account the difficulties related to their maintenance. In this regard, in the 2000s. The primary direction of the domestic policy of the Russian Federation has become the development and implementation of projects aimed at resolving the crisis demographic situation, and the basis for the introduction of the maternity capital program was the Message of the President of the Russian Federation V. V. Putin to the Federal Assembly on 10 May 2006. The article reveals specific possibilities for improving housing conditions. The rules for using the funds of the maternal (family) capital to improve housing conditions are considered in detail, and ambiguous operations aimed at preventing the issuance of loans for the purpose of cashing out the maternal (family) capital are also studied. The authors have identified problems in the legislation regulating the procedure for improving housing conditions at the expense of maternal (family) capital, and proposed possible solutions.

Keywords: maternal (family) capital, government support, housing, social protection, law, acquisition, improvement of housing conditions

For citation: Zvereva, S. A., Navarrskaya, Ya. M. Improvement of housing conditions with the use of maternal (family) capital. *Femida.Science = Themis.Science*. 2025;(2):42-50. (In Russ.)

Актуальность темы статьи обусловлена ключевой социальной мерой поддержки семей с детьми путем направления средств материнского (семейного) капитала (далее – МСК) на улучшение жилищных условий. Данная мера нацелена на повышение рождаемости в государстве и укрепление авторитета института семьи.

Материнский капитал был обозначен как основная мера, имеющая своей целью стимулирование женщин к рождению детей. Государственная программа поддержки семей, имеющих детей, была утверждена Государственной Думой¹ и одобрена принятием Федерального закона от 29 дека-

¹ Семейное право : учеб. и практ. для вузов / под ред. Л. М. Пчелинцевой ; под общ. ред. Л. В. Цитович. 2-е изд., перераб. и доп. М. : Юрайт, 2025. С. 30.

бря 2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»² (далее – Федеральный закон № 256-ФЗ). Дополнительными мерами государственной поддержки семей, имеющих детей, являются: «направление средств материнского капитала на образование, оплату строительства, улучшение жилищных условий, финансирование накопительной пенсии и другие»³.

Законодательство Российской Федерации о дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей, «...основывается на Конституции Российской Федерации, состоит из федеральных законов, а также издаваемых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации»⁴.

Частью 2 ст. 1 Федерального закона № 256-ФЗ указано, что органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления «...могут устанавливать дополнительные меры поддержки семей, имеющих детей. В связи с этим они принимают нормативные правовые акты, которые предусматривают дополнительные меры социальной поддержки, осуществление финансирования происходит за счет средств бюджетов субъектов РФ и местных бюджетов»⁵. Например, Закон Республики Коми «О дополнительных мерах социальной поддержки семей, имеющих детей, на территории Республики Коми»⁶ предусматривает направление средств регионального семейного капитала на улучшение жилищных условий. Приобретаемое жилое помещение с использованием средств (части средств) регионального семейного капитала должно располагаться исключительно на территории Республики Коми.

Согласно Закону Республики Алтай от 8 июля 2011 г. № 44-РЗ⁷ право на дополнительные меры поддержки возникает при рождении (усыновлении) ребенка (детей), имеющего гражданство Российской Федерации, только при условии проживания граждан на территории Республики Алтай как минимум один год.

² Российская газета. 2006. 31 дек.

³ Ростовская Т. К., Кучмаева О. В. Семья в системе социальных институтов общества : учеб. для вузов. 3-е изд., перераб. и доп. М. : Юрайт, 2025. С. 137.

⁴ Григорьев И. В., Шайхатдинов В. Ш. Право социального обеспечения : учеб. для ср. проф. образов. 10-е изд., перераб. и доп. М. : Юрайт, 2025. С. 249.

⁵ Основы государства и права : учеб. для ср. проф. образов. / под общей ред. С. А. Комарова. 7-е изд., перераб. и доп. М. : Юрайт, 2025. С. 315.

⁶ Закон Республики Коми от 29 апреля 2011 г. № 45-РЗ «О дополнительных мерах социальной поддержки семей, имеющих детей, на территории Республики Коми» (ред. от 27.12.2022) // Ведомости нормативных актов органов государственной власти Республики Коми. 2011. № 14. Ст. 353.

⁷ Закон Республики Алтай от 8 июля 2011 г. № 44-РЗ «О дополнительных мерах поддержки семей, имеющих детей, на территории Республики Алтай» (в ред. от 02.05.2024) // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&prevDoc=164023053&backlink=1&&nd=164019371&ysclid=m84xh1kz67974023980>.

В статью 3 Федерального закона № 256-ФЗ внесены дополнения, устанавливающие категории граждан Российской Федерации, имеющих право на МСК, в зависимости от даты рождения ребенка (детей) и очередности их рождения. Благодаря этому у родителей из Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, а также Херсонской и Запорожской областей появилась закрепленная Законом возможность получить МСК за детей, которые родились в 2007 г., т. е. с того момента, как эта программа начала действовать по всей России. Аналогичное решение ранее принималось и для проживающих в Республике Крым и г. Севастополе.

Статья 2 Федерального закона № 256-ФЗ определяет *материнский (семейный) капитал* как средства федерального бюджета, передаваемые в бюджет Социального фонда Российской Федерации на реализацию дополнительных мер государственной поддержки, включающих также возможность обеспечения улучшения жилищных условий.

Цель работы заключается в исследовании процедуры направления средств МСК на улучшение жилищных условий в качестве ценной меры социальной поддержки для семей с детьми. Объектом исследования является МСК в качестве дополнительной меры государственной поддержки семей, имеющих детей, обеспечивающий в том числе возможность улучшения жилищных условий. Предметом исследования являются проблемы в правоприменении и пробелы в законодательстве, осложняющие процедуру улучшения жилищных условий с использованием средств МСК.

Согласно ст. 10 Федерального закона № 256-ФЗ улучшение жилищных условий семьи с использованием МСК включает в себя, как правило, приобретение жилого помещения; уплату первоначального взноса при получении кредита или займа, в том числе ипотечного, на приобретение или строительство жилья; погашение основного долга и уплату процентов по кредитам (займам), в том числе ипотечным, на приобретение или строительство жилья, в том числе полученным до возникновения права на получение средств МСК, и др.⁸

Обязательными условиями являются нахождение приобретаемого жилья исключительно на территории Российской Федерации и его оформление в общую собственность семьи, включая родителей и детей, а также жилье не должно быть признано аварийным⁹.

МСК нельзя продать, обменять или «...обналичить, поскольку это целевая выплата. Любые схемы «обналичивания» МСК являются противоправными действиями, квалифицируются как мошенничество и преследуются уголовным законодательством Российской Федерации»¹⁰. В качестве примера

⁸ Постановление Правительства Российской Федерации от 12 декабря 2007 г. № 862 «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий» (ред. от 04.02.2025) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2007. № 51. Ст. 6374.

⁹ Семейное право : учеб. и практ. для вузов /под ред. А. О. Иншаковой, А. Я. Рыженкова, Д. Е. Матыцина. М. : Юрайт, 2025. С. 132.

¹⁰ Право социального обеспечения : учеб. для ср. проф. образов. / под ред. Е. Е. Мачульской. 5-е изд., перераб. и доп. М. : Юрайт, 2025. С. 267.

можно привести определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции¹¹, по которому удовлетворено требование прокурора о взыскании средств МСК, поскольку действия ответчика по приобретению недвижимости были направлены на «обналичивание» материнского капитала – полученные средства МСК использованы не по целевому назначению, так как ответчик приобрела земельный участок фиктивно, цели улучшить жилищные условия не преследовала.

Получить наличные средства можно только в следующих случаях: семья может получить из средств МСК ежемесячную выплату в связи с рождением (усыновлением) ребенка до достижения им возраста 3 лет, если размер среднедушевого дохода семьи не превышает двукратную величину прожиточного минимума на душу населения, установленную в субъекте Российской Федерации на дату обращения за назначением указанной выплаты, а также семья может получить единовременную выплату в размере остатка, если остаток средств МСК меньше 10 тыс. руб. и завершены ранее оформленные выплаты из МСК, например на обучение ребенка в вузе или ежемесячная выплата на ребенка до 3 лет.

Жилая недвижимость, приобретенная с использованием займов, погашенных за счет средств МСК, должна быть зарегистрирована в установленный срок в совместную собственность родителей и детей, иначе это может указывать на неисполнение владельцами государственного сертификата на средства МСК, получившими займы на приобретение объектов жилой недвижимости, требований ч. 4 ст. 10 Федерального закона № 256-ФЗ, согласно которым они обязаны оформить приобретенное жилое помещение в общую собственность такого лица, его супруга (супруги), детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению¹². Если указанные владельцы такого государственного сертификата приобрели займы на индивидуальное жилищное строительство с использованием средств МСК, но после их получения в течение продолжительного периода не вели строительство на земельных участках, это тоже свидетельствует о неисполнении ими требований ч. 4 ст. 10 Федерального закона № 256-ФЗ [1, с. 127]. В качестве примера можно привести определе-

¹¹ Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 15 августа 2024 г. № 88-14784/2024 // Седьмой кассационный суд общей юрисдикции : [сайт]. URL: https://7kas.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_or=doc&number=32020781&delo_id=2800001&new=2800001&text_number=1 (дата обращения: 24.03.2025).

¹² В силу п. 15(1) Правил направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 12 декабря 2007 г. № 862) срок для оформления объекта недвижимости в общую собственность родителей и детей – 6 месяцев после полной выплаты задолженности по кредиту (займу), средства которого были направлены полностью или частично на приобретение (строительство, реконструкцию) жилого помещения или погашение ранее полученного кредита (займа) на приобретение (строительство, реконструкцию) этого жилого помещения, и погашения регистрационной записи об ипотеке указанного жилого помещения.

ние Второго кассационного суда общей юрисдикции¹³. Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, было удовлетворено требование о признании права собственности на доли в праве собственности на квартиру за несовершеннолетними детьми. Кассационную жалобу оставили без удовлетворения, поскольку не были выполнены требования ч. 4 ст. 10 Федерального закона № 256-ФЗ.

Еще один пример: прокурором было заявлено требование о признании за несовершеннолетними права собственности на доли в праве собственности на квартиру и обязанности ответчика зарегистрировать право собственности несовершеннолетних детей на жилое помещение, приобретенное на средства МСК. Определением Шестого кассационного суда общей юрисдикции¹⁴ оставлено без изменения апелляционное определение, которым удовлетворено требование о признании права собственности на доли в праве собственности на квартиру за несовершеннолетними, так как судами было установлено, что ответчик не выполнил свои обязательства по оформлению приобретенного с использованием средств МСК жилого помещения в общую собственность с несовершеннолетними детьми.

Определением Седьмого кассационного суда общей юрисдикции¹⁵ оставлено без изменения определение суда апелляционной инстанции, которым удовлетворено требование прокурора о взыскании средств МСК с ответчика в доход федерального бюджета, так как в приобретенном жилом помещении не были выделены доли супруге и детям и впоследствии это помещение было продано.

Жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств МСК, должно быть оформлено надлежащим образом в общую собственность родителей и всех детей¹⁶. В Определении Конституционного Суда Российской Федерации¹⁷ указано, что брачный дого-

¹³ Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 6 июня 2024 г. № 8Г-8855/2024[88-9959/2024 // Второй кассационный суд общей юрисдикции : [сайт]. URL: https://2kas.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=12292721&delo_id=2800001&new=2800001&text_number=1 (дата обращения: 24.03.2025).

¹⁴ Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 28 ноября 2024 г. № 88-27763/2024 // Шестой кассационный суд общей юрисдикции : [сайт]. URL: https://6kas.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=11084077&delo_id=2800001&new=2800001&text_number=1 (дата обращения: 24.03.2025).

¹⁵ Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 30 мая 2024 г. по делу № 88-9038/2024. URL: https://7kas.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=28962226&delo_id=2800001&new=2800001&text_number=1 (дата обращения: 24.03.2025).

¹⁶ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2021) (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10 ноября 2021 г.) // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2022. № 2.

¹⁷ Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 30 мая 2024 г. № 1271-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Прокуди-

вор не прекращает обязанности гражданина оформить жилое помещение в долевую собственность и не препятствует исполнению этой обязанности.

Кроме того, в ходе осуществления надзора¹⁸ в сфере финансовых рынков за некредитными финансовыми организациями¹⁹ выявляются признаки «нарушения прав и законных интересов несовершеннолетних детей»²⁰ при осуществлении сделок со средствами МСК, поступающими от Социального фонда Российской Федерации в рамках реализации дополнительных мер государственной поддержки, установленных Федеральным законом № 256-ФЗ²¹.

Процедуры и нормы, действующие в кооперативе, снижают риск совершения сомнительных операций за счет предотвращения выдачи займов для того, чтобы обналичить МСК, таких как: случаи перечисления денежных средств либо выдачи займа в наличной форме при поступлении (после поступления) денежных средств МСК из Социального фонда Российской Федерации; случаи, когда сумма займа, стоимость приобретенного объекта недвижимости примерно равна сумме МСК; случаи установления по выдаваемым на улучшение жилищных условий займам ставок, не соответствующих рыночной практике; сделки купли-продажи недвижимости заключены между лицами, обладающими признаками родственных связей: пайщик (покупатель жилья) зарегистрирован/проживает по адресу приобретаемого объекта, совпадают фамилии пайщика и продавца недвижимости, при этом во всех случаях приобретенная недвижимость выделена в общую собственность родителей и детей; случаи отсутствия в досье клиентов (заемщиков) по займам, выданным на индивидуальное жилищное строительство (далее – ИЖС), документов и фотографий, подтверждающих разметку/межевание участков, ведение в интересах заемщиков строительных работ на земельных участках;

на Василия Алексеевича на нарушение его конституционных прав пунктом 1 статьи 163 и статьей 174.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 3 статьи 42 и пунктом 2 статьи 44 Семейного кодекса Российской Федерации, частью 4 статьи 10 Федерального закона «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», а также частями первой – четвертой статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации». Доступ из «КонсультантПлюс».

¹⁸ Осуществляет Центральный банк Российской Федерации в соответствии с положениями ст. 76.1 Федерального закона от 10 июля 2002 г. № 86-ФЗ (ред. от 14.07.2022) «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» (Российская газета. 2002. 13 июля).

¹⁹ Поднадзорные кредитные потребительские кооперативы и сельскохозяйственные кредитные потребительские кооперативы, осуществляющие свою деятельность менее трех лет и при этом выдающие займы под обеспечение средствами МСК (далее – кооператив).

²⁰ Вельмайкин С. Ф. Материнский капитал: комментарий к законодательству о дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей. М. : Инфра-М, 2008. С. 120.

²¹ Ульбашев А. Х. Семейное право : учеб. для вузов. 2-е изд., перераб. и доп. М. : Юрайт, 2025. С. 116.

согласно договорам займа на ИЖС, заключенным с пайщиками, установленный срок представления отчетов о ходе строительства с подтверждающими документами составляет более 6 месяцев с даты заключения договора займа (получения денежных средств); случаи выдачи займов на ИЖС пайщикам, проживающим в регионах, находящихся на значительном удалении от земельного участка; случаи, когда продавцами значительного числа земельных участков (займы на ИЖС) являлись одни и те же физические лица; случаи многократного участия одних и тех же объектов (земельных участков) в различных сделках купли-продажи в течение одного года; несовпадений подписей заемщика кооператива в договоре займа и договоре купли-продажи объекта недвижимости; несовпадений адресов объекта строительства в договоре займа и договоре купли-продажи.

Меры государственной поддержки, установленные Федеральным законом № 256-ФЗ, пользуются большим спросом. Согласно Росстату, численность лиц, распорядившихся средствами МСК на улучшение жилищных условий с 2011 по 2023 г. в России, возросла на 170 990 в диапазоне от 507 354 до 678 344 человек. В Центральном федеральном округе в 2023 г. лиц, которые получили государственный сертификат МСК, больше всего – 191 677. Меньше всего в Дальневосточном федеральном округе – 40 548 человек²².

«Программа МСК является своевременной и актуальной, способствующей решению нынешних острых проблем, таких как: демографический кризис и современные вопросы семей с детьми» [2, с. 25]. Вместе с тем в результате данного исследования нами были выявлены некоторые пробелы и проблемы, обусловленные реализацией законодательства о материнском (семейном) капитале в области улучшения жилищных условий с помощью средств МСК, в частности:

– увеличение возможностей по использованию средств МСК. Важно расширить меры государственной социальной поддержки семей с детьми, так чтобы материнский капитал был способен удовлетворить значимые потребности молодых семей. Например, разрешить направлять средства материнского капитала на приобретение земельного участка для индивидуального жилищного строительства либо предоставить возможность оплачивать ремонт жилья за счет МСК. Улучшением жилищных условий не является случай оплаты ремонта готового дома и технологическое подключение (к сетям коммуникаций) с помощью средств материнского капитала. Так как, исходя из смысла закона, «улучшение» означает увеличение числа квадратных метров жилого помещения, а не повышение качества существующих условий;

– мошенничество в сфере МСК. Например, многие молодые семьи хотели бы получить причитающуюся им сумму наличными, чтобы потратить их на то, что им действительно нужно. Увеличение выплаты неиспользованного остатка материнского капитала до 100 тыс. руб. поможет решить проблему «обналичивания» средств.

²² Федеральная служба государственной статистики : [сайт]. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/smd_1.8.xlsx (дата обращения: 24.02.2025).

Список источников

1. Гусев А. П. Материнский капитал: получение, использование, субъекты. Ростов-н/Д : Феникс, 2012. 159 с.
2. Ершов В. А. Материнский капитал. Правовое регулирование и судебная практика. М. : Гросс-медиа, 2010. 72 с.

References

1. Gusev, A. P. *Maternity capital: receipt, use, subjects*. Rostov-on-Don: Feniks; 2012. 159 p. (In Russ.)
2. Ershov, V. A. *Maternity capital. Legal regulation and judicial practice*. Moscow: Gross-media; 2010. 72 p. (In Russ.)

Информация об авторах

С. А. Зверева – студент 4 курса;

Я. М. Наваррская – студент 4 курса.

Information about the authors

S. A. Zvereva – 4th year student;

Ya. M. Navarrskaya – 4th year student.

Вклад авторов:

Зверева С. А. – сбор и анализ данных; написание основного текста статьи, обработка данных.

Наваррская Я. М. – рецензирование и редактирование текста статьи; написание аннотации и разделов, связанных с результатами.

Contribution of the authors:

Zvereva S. A. – data collection and analysis; writing the main text of the article, data processing.

Navarrskaya Ya. M. – reviewing and editing the text of the article; writing the abstract and sections related to the results.

Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

The authors declare no conflict of interests.

Статья поступила в редакцию 15.04.2025; одобрена после рецензирования 22.04.2025; принята к публикации 19.05.2025.

The article was submitted 15.04.2025; approved after reviewing 22.04.2025; accepted for publication 19.05.2025.