

**Ямальский Росреестр: Выделение долей детям в аварийной квартире, купленной с материнским капиталом**

В рамках Всероссийского единого дня оказания бесплатной юридической помощи, организованном [Ассоциацией юристов России ЯНАО](https://vk.com/alrf89?from=groups), государственный регистратор прав Управления Росреестра по Ямало-Ненецкому автономному округу Людмила Агаркова предоставила жительнице Салехарда развернутую консультацию по вопросу выделения долей детям в аварийной квартире, купленной с материнским капиталом.

Ключевые моменты:

если квартира была приобретена с использованием материнского капитала, то вашей обязанность является выделить доли несовершеннолетним детям в квартире, признанной аварийной.

Необходимо определить доли в праве на квартиру.

* Квартира, купленная в браке, по умолчанию является совместной собственностью супругов. Это означает, что она принадлежит вам обоим как одно целое, без определения конкретных долей.
* Использование материнского капитала обязывает вас оформить жилье в общую долевую собственность всех членов семьи: вас, вашего супруга и всех детей.
* Просто так распорядиться этой квартирой (например, обменять при расселении) без выполнения этого обязательства нельзя.

Чтобы перейти от совместной собственности супругов к долевой собственности всей семьи, вам необходимо заключить нотариальное соглашение о выделении долей.

Необходимо именно нотариальное соглашение по нескольким причинам:

* Это прямое требование закона, если использовалидля приобретения не только средства материнского капитала.
* Поскольку вы меняете законный режим собственности супругов (совместная) на договорной (долевая), эта сделка должна быть заверена нотариусом.
* Обращение в Росреестр с договором в простой письменной форме приведет к приостановлению регистрации и отказу в ней.

Когда вашу квартиру будут расселять, администрация предоставит вам новое жилое помещение. Ключевые моменты:

1. Согласие опеки: Перед сделкой по обмену аварийной квартиры на новую вам потребуется предварительное разрешение органа опеки и попечительства. Опека проконтролирует, чтобы права детей не были ущемлены: новое жилье должно быть равноценным или лучше, и доли детям должны быть сохранены.
2. Условия в договоре: В договоре с администрацией должно быть четко прописано, что новое жилье передается в общую долевую собственность всех членов вашей семьи, с указанием размера долей (как правило, не меньше, чем были в старой квартире).
3. При отчуждении доли несовершеннолетних сделка должна быть нотариальной.

### Краткий план ваших действий:

1. Обратитесь к нотариусу для заключения соглашения о выделении долей в нынешней аварийной квартире. Это основа для дальнейших действий.
2. Зарегистрируйте это соглашение в Росреестре (нотариус часто сам подает документы на регистрацию).
3. При расселении предоставьте документы, подтверждающие долевую собственность детей, в администрацию и орган опеки.
4. Проследите, чтобы в договоре на новую квартиру были сохранены доли всех членов семьи.