

ФЕДЕРАЛЬНАЯ
НОТАРИАЛЬНАЯ ПАЛАТА
Долгоруковская ул., д. 15, стр.4-5, Москва, 127006,
Тел.: +7 (495) 981-43-66.
Факс: +7 (495) 98143-67.
E-mail: fnp@notariat.ru
www.notariat.ru
№ 4135 от 08.11.2016 г.

Президентам нотариальных палат
субъектов Российской Федерации

О примерных образцах договоров

Уважаемые коллеги!

В связи с многочисленными обращениями нотариальных палат субъектов Российской Федерации направляю Вам для возможного использования в работе примерные образцы договоров об оформлении жилых помещений в общую долевую собственность в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей».

Приложение: примерные образцы договоров на 7 л. в 1 экз.

Президент
Федеральной нотариальной палаты К.А. Корсик

ДОГОВОР

**об оформлении жилого дома и земельного участка в общую долевую собственность
в соответствии с Федеральным законом «О дополнительных мерах государственной
поддержки семей, имеющих детей»**

Населенный пункт, дата

Мы, гр. _____ (ФИО родителя – супруга) и гр. _____ (ФИО родителя – супруги), действующие за себя и как законные представители своих несовершеннолетних детей: _____ (ФИО), число, месяц, год рождения, _____ (ФИО), число, месяц, год рождения, находясь в здравом уме и твердой памяти, действуя добровольно, в соответствии с пунктом 1 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации заключили настоящий договор о нижеследующем:

Супруги (свидетельство о заключении брака серия ___ № ___ выдано (когда и кем), брак заключен _____ (дата)) _____ (ФИО) и _____ (ФИО) приобрели Земельный участок (описание характеристик) (далее – Земельный участок), и размещенный на нем Жилой дом, (описание характеристик) (далее – Жилой дом).

Земельный участок оформлен на имя _____ (ФИО) на основании договора купли-продажи от _____ года, государственная регистрация права собственности подтверждена выпиской из ЕГРП подтверждающей регистрацию права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ года сделана запись регистрации № (указание кем сделана запись).

Жилой дом оформлен на имя (ФИО) на основании договора купли-продажи от _____ года, государственная регистрация права собственности подтверждена выпиской из ЕГРП подтверждающей регистрацию права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним года сделана запись регистрации № _____ (указание, кем сделана запись).

Кадастровая стоимость Земельного участка составляет, что подтверждается кадастровым паспортом Земельного участка № _____, выданным _____ года Федеральным информационным ресурсом Росреестра.

Кадастровая стоимость Жилого дома, составляет _____, что подтверждается кадастровым паспортом здания № _____, выданным _____ года Федеральным информационным ресурсом Росреестра.

В соответствии со статьей 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» и Правилами направления средств (части средств) материнского капитала на улучшение жилищных условий, утвержденными Правительством РФ от 12.12.2007 № 862, _____ (ФИО) улучшила жилищные условия, использовав право направить средства (часть средств) материнского (семейного) капитала в размере _____ по сертификату (серия, номер) от _____ года, выданного _____ (указывается один из способов:

на приобретение жилого помещения посредством совершения не противоречащей закону сделки – договора купли-продажи;

на приобретение жилого помещения посредством участия в жилищном кооперативе (жилищно-строительном и жилищно-накопительном кооперативах);

на уплату первоначального взноса и (или) погашение основного долга и уплату процентов по кредиту (займу) на приобретение (строительство) жилого помещения;

на строительство (реконструкцию) объекта индивидуального жилищного строительства, осуществляемое гражданами без привлечения организации, осуществляющей строительство (реконструкцию) объекта индивидуального жилищного строительства, в том числе по договору строительного подряда,

на компенсацию затрат за построенный (реконструированный) объект индивидуального жилищного строительства)

всвязисчем _____ (ФИО) дала обязательство оформить жилое помещение, расположенное по адресу: _____ в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей).

Во исполнение обязательства, указанного в пункте 2 настоящего Договора, и на основании статей 40-42 (38, 39) Семейного кодекса Российской Федерации, статьи 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» _____ (ФИО) и _____ (ФИО) изменяют установленный законом режим совместной собственности, устанавливают режим равнодолевой собственности на Жилой дом (в части, приобретенной на общие средства супругов) и одновременно оформляют в общую собственность родителей и детей Жилой дом с определением размера долей:

_____ (ФИО) – размер доли;

_____ (ФИО) – размер доли;
 _____ (ФИО) – размер доли;
 _____ (ФИО) – размер доли.

Учитывая положения статьи 271 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации _____ (ФИО) безвозмездно передает своим детям по _____ доле в праве на Земельный участок (указываются характеристики Земельного участка), а _____ (ФИО второго родителя) принимает для своих несовершеннолетних детей по _____ доле в праве собственности на указанный Земельный участок. Передача и принятие дара произведены путем _____ (варианты: подписание акта приема-передачи, передачи экземпляра договора и др.).

На основании статей 40-42 Семейного кодекса Российской Федерации _____ (ФИО) и _____ (ФИО) изменяют установленный законом режим совместной собственности, устанавливая режим равнодолевой собственности на _____ долю в Земельном участке.

ИЛИ

На основании статей 38, 39 Семейного кодекса Российской Федерации _____ (ФИО) и _____ (ФИО) определяют доли каждого в праве на _____ долю в Земельном участке в размерах, указанных в пункте 4 настоящего Договора.

Стоимость долей супругов составляет _____ рублей.

В результате заключения настоящего договора Жилой дом и Земельный участок, находящиеся по адресу: _____, принадлежат на праве общей долевой собственности родителям и детям, с определением следующих долей каждого:

- в собственности (раздельной) _____ (ФИО родителя) – размер доли;
- в собственности (раздельной) _____ (ФИО родителя) – размер доли;
- в собственности несовершеннолетнего _____ (ФИО ребенка) – размер доли;
- в собственности несовершеннолетней _____ (ФИО ребенка) – размер доли.

Право общей долевой собственности _____ (ФИО), _____ (ФИО), _____ (ФИО), _____ (ФИО), в 1/4 доле каждого (или указывается размер доли каждого), на указанные Земельный участок и Жилой дом подлежит регистрации в _____ (указывается Управление Росреестра).

_____ (ФИО родителя), _____ (ФИО родителя) заверяют, что не имеют других детей, кроме двоих детей, упомянутых в настоящем договоре, а именно: _____ (ФИО ребенка) и _____ (ФИО ребенка).

_____ (ФИО родителя), _____ (ФИО родителя), действующие от себя и от имени своих несовершеннолетних детей _____ (ФИО ребенка) и _____ (ФИО ребенка) заверяют, что они заключают настоящий договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для них кабальной сделкой.

Жилой дом приобретен не только за счет средств (части средств) материнского капитала, имеющих специальное целевое назначение, но и за счет собственных средств супругов. Сторонам разъяснено и понятно, что согласно пункту 13 Обзора судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 22 июня 2016 года, доли в праве собственности на жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского (семейного) капитала, определяются исходя из равенства долей родителей и детей на средства материнского (семейного) капитала, а не на все средства, за счет которых было приобретено жилое помещение. Стороны пришли к соглашению, что размер долей детей в праве собственности на Жилой дом увеличивается.

ИЛИ

Жилой дом, приобретен не только за счет средств (части средств) материнского капитала, имеющих специальное целевое назначение, но и за счет собственных средств супругов. Стороны, на основании разрешения органа опеки и попечительства от № _____ пришли к соглашению, что размер долей детей в праве собственности на Жилой дом определяется исходя из равенства долей родителей и детей на средства материнского (семейного) капитала, а не на все средства, за счет которых было приобретено жилое помещение, в размерах, указанных в пункте 4 настоящего Договора.

Жилой дом является свободным от проживания третьих лиц, имеющих в соответствии с законом право пользования Жилым домом, что подтверждается _____ (указывается документ о проживающих в доме, а также кем и когда он выдан).

_____ (ФИО родителя), _____ (ФИО родителя) заверяют, что отсутствуют обстоятельства, препятствующие заключению настоящего договора, в том числе предусмотренный договором с третьими лицами или судебным актом запрет на заключение брачного договора или иного договора, регулирующего имущественное положение супругов, а также, что Жилой дом никому не продан, не подарен, не заложен, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, в отношении него не заключены сделки с третьими лицами, которые бы привели к его отчуждению.

В случае наличия указанного в абзаце первом настоящего пункта запрета на момент заключения настоящего договора и иных обстоятельств, препятствующих заключению настоящего договора, он может быть признан судом недействительным.

Настоящий договор содержит элементы различных договоров, предусмотренных законом. К отношениям сторон по настоящему договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых в нем содержатся, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа договора. К договору применяются правила, установленные статьями 40-42 Семейного кодекса Российской Федерации в части изменения режима совместной собственности супругов и установления режима долевой собственности на имущество, нормы Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» и Правила направления средств (части средств) материнского капитала на улучшение жилищных условий, утвержденные Правительством РФ от 12.12.2007 № 862, в части оформления приобретенного с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала жилого помещения в общую собственность с определением размеров долей, а также правила, установленные главой 32 Гражданского кодекса Российской Федерации в части безвозмездной передачи долей в праве общей собственности на Земельный участок.

Каждый из супругов обязан в соответствии со ст. 46 Семейного кодекса РФ своевременно уведомлять своего кредитора (кредиторов) о заключении, об изменении или о расторжении настоящего соглашения. При невыполнении этой обязанности сторона отвечает по своим обязательствам независимо от содержания брачного договора.

ИЛИ

Настоящий договор содержит элементы различных договоров, предусмотренных законом. К отношениям сторон по настоящему договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых в нем содержатся, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа договора. К договору применяются правила, установленные статьями 38-39 Семейного кодекса Российской Федерации в части определения долей на общее имущество, нормы Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» и Правила направления средств (ча-

сти средств) материнского капитала на улучшение жилищных условий, утвержденные Правительством РФ от 12.12.2007 № 862, в части оформления приобретенного с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала жилого помещения в общую собственность с определением размеров долей, а также правила, установленные главой 32 Гражданского кодекса Российской Федерации в части безвозмездной передачи долей в праве общей собственности на Земельный участок.

Содержание статей 167, 209, 223, 244, 245, 246, 247, 249, 256, 288, 292, 421, 572 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» и «Правил направления средств (части средств) материнского капитала на улучшение жилищных условий», утвержденных Правительством РФ от 12.12.2007 № 862, статей 40–42, 46 (38, 39) Семейного кодекса Российской Федерации, статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации нотариусом сторонам разъяснено и понятно.

Расходы по заключению настоящего договора оплачивает _____ (ФИО).

Настоящий договор прочитан вслух и содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

Настоящий договор составлен в пяти экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса _____ (ФИО и место нахождения нотариуса), а другие выдаются сторонам.

Город (село, поселок, район, край, область, республика)

Дата (число, месяц, год) прописью

Настоящий договор удостоверен мной, _____ (ФИО), (наименование государственной нотариальной конторы или нотариального округа).

Договор подписан _____ (ФИО), _____ (ФИО), действующей от себя и как законный представитель своих несовершеннолетних детей _____ (ФИО) _____ года рождения и _____ (ФИО) _____ года рождения, в моем присутствии. Личность подписавших договор установлена, их дееспособность, а также принадлежность отчуждаемого имущества _____ (ФИО), _____ (ФИО) проверены. Полномочия ФИО проверены.

Зарегистрировано в реестре за № _____ .

Взыскано по тарифу:

Взыскано по тарифу: суммируется

500 руб. 00 коп. – за брачный договор (на основании ст. 333.24 Налогового кодекса Российской Федерации) или 0,5% от стоимости Жилого дома, за вычетом средств материнского капитала, – за соглашение о разделе совместно нажитого имущества (на основании ст. 333.24 Налогового кодекса Российской Федерации).

500 руб. 00 коп. – за определение долей (на основании п. 5 ст. 22.1 Основ законодательства РФ о нотариате) или 0,5% от стоимости долей Земельного участка, передаваемых детям – за безвозмездную передачу (на основании ст. 333.24 Налогового кодекса Российской Федерации).

За оказание услуг правового и технического характера – размер, утвержденный нотариальной палатой субъекта Российской Федерации.

Нотариус

СОГЛАШЕНИЕ

Населенный пункт, ***** две тысячи ***** года.

Мы, гр. РФ ***** , пол мужской, ***** года рождения, место рождения — * * * * * СНИЛС ***** паспорт ***** выдан ***** ***** код подразделения ***** место жительства: город *, улица ***** дом **, квартира **, и гр. РФ ***** пол женский, ** года рождения, место рождения — город ***** СНИЛС ***** паспорт *** выдан ***** г., код подразделения **-**, место жительства: город ****, улица **, дом **, корпус **, квартира **, действующие за себя и в соответствии со ст. 26 ГК РФ за своих несовершеннолетних детей гр. РФ ***** , ** года рождения, место рождения — город ***** , Свидетельство о рождении ** выдано ***** года, место жительства: город ****, улица **, дом **, квартира **, и гр. РФ **, ** года рождения, место рождения-город ***** , Свидетельство о рождении * * * * № ***** выдано ** отделом ЗАГС Управления ЗАГС ***** ** года, место жительства: город ****, улица **, дом **, квартира **, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

Гр. ** и гр. ** принадлежит по праву общей совместной собственности квартира по адресу: город ***** улица **, дом **, квартира ** (кадастровый номер: ****) на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от года, государственная регистрация права подтверждена свидетельством о государственной регистрации права 77-АР ***, выданным *** г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ***** , о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним **** г. сделана запись регистрации № ***.

Указанная квартира приобретена за *** рублей (***** рублей), из которых:

***** рублей средства супругов гр. ** и **.

***** рублей кредитные средства по кредитному договору № *** от *** года заключенному с ПАО АКБ «*****» обязательства по которому исполнены супругами гр. *** и гр. ** (справка ПАО АКБ «*****» от *** года, исходящий номер ***) , в том числе, за счет денежных средств материнского капитала по государственному сертификату на материнский (семейный) капитал, серия ***** № ** от *** г., выданному на основании решения ГУ — Главного Управления ПФР № ** по ***** от ***** г. № ***.

В целях исполнения обязательства принятого гр. ** и гр. **** 2016 года (удостоверено *** 2016 года нотариусом *** в реестре за № **), признавая равнодолевою собственностью на долю квартиры, приобретенную за счет средств супругов гр. *** и гр. *** (ст. 38 СК РФ), признавая равнодолевою собственностью всех членов семьи гр. ** гр. **, гр. **, гр. ** на долю квартиры, приобретенную с использованием средств материнского капитала в силу закона (п.4 ст. 10 ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», стороны определяют настоящим соглашением следующий размер долей в праве общей собственности на вышеуказанную квартиру:

гр. *** — 1/4 (одна четвертая) доля в праве общей собственности на вышеуказанную квартиру;

гр. *** — 1/4 (одна четвертая) доля в праве общей собственности на вышеуказанную квартиру;

гр. *** — 1/4 (одна четвертая) доля в праве общей собственности на вышеуказанную квартиру;

гр. *** — 1/4 (одна четвертая) доля в праве общей собственности на вышеуказанную квартиру.

Квартира состоит из трёх жилых комнат, имеет общую площадь *** кв.м., жилую площадь ***** кв.м.

Кадастровая стоимость квартиры составляет *** рубля *** копеек (*****копеек), что подтверждается Кадастровой справкой о кадастровой стоимости объекта недвижимости, выданной Федеральным информационным ресурсом **2016 года.

Со дня государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ***** гр. **, гр. **, гр. **, становятся собственниками квартиры в 1/4 доле каждый, и принимают на себя обязанности по уплате налога на имущество,

расходов по ремонту, эксплуатации и содержанию доли квартиры, квартиры, дома и придомовой территории.

В соответствии со ст.ст. 289, 290 ГК РФ и ст. 38 ЖК РФ гр. **, гр. **, гр. **, гр. ** становятся собственниками в праве общей собственности на общее имущество в доме, которая пропорциональна размеру общей площади квартиры.

Содержание ст. 131, ст. 165 ГК РФ, ст. 34, ст. 35, ст. 38 СК РФ, ст. 17 ЖК РФ сторонам нотариусом разъяснено.

Последствия п.2 ст. 170 ГК РФ сторонам нотариусом разъяснены.

В связи с этим, стороны гарантируют и заверяют друг друга:

что указанная квартира до настоящего времени никому не отчуждена, под запрещением, арестом не состоит, правами третьих лиц квартира не обременена;

об отсутствии необходимости согласия третьих лиц на заключение настоящего соглашения;

что настоящим соглашением не нарушаются интересы третьих лиц;

что содержание соглашения сторонам полностью понятно, его условия не являются для сторон кабальными;

что дееспособности гр. *** гр. *** не лишались, в дееспособности не ограничивались, опеки и попечительства над ними не устанавливалось, под патронажем не состоят;

что стороны согласовали условия настоящего соглашения без намерения причинить вред друг другу или иному лицу;

что предмет и условия настоящего соглашения не имеют цели обхода закона и не являются злоупотреблением права;

что отсутствуют обстоятельства, препятствующие заключению соглашения на согласованных сторонами условиях;

что не будут в одностороннем порядке обращаться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, с заявлением о возврате настоящего соглашения и иных необходимых документов без проведения государственной регистрации прав.

В соответствии со ст. 10 ГК РФ стороны гарантируют, что действуют при заключении настоящего договора добросовестно, полагаясь на все заверения (гарантии) и согласованные условия, предусмотренные настоящим соглашением.

Расходы по нотариальному удостоверению настоящего соглашения несет гр. ***.

Настоящее соглашение составлено в пяти экземплярах: экземпляр соглашения остается в делах нотариуса, удостоверившего соглашение, и по экземпляру выдается каждому из участников соглашения.

Соглашение перед подписанием прочитано нотариусом вслух, и в присутствии нотариуса подписавшие соглашение подтверждают, что все условия соглашения ими согласованы и полностью соответствуют их действительным намерениям.

Город****.

***** две тысячи шестнадцатого года.

Настоящее соглашение удостоверено мной, **** нотариусом *****. Соглашение подписано сторонами в моем присутствии. Личность сторон установлена, их дееспособность, а также полномочия представителей проверены.

Зарегистрировано в реестре за № **

Взыскано по тарифу *** руб.,

Нотариус