Вопрос-ответ:

**Квартира в Новосибирской области приобретена за счет средств материнского капитала. Личные средства на покупку квартиры не использовались. По соглашению об определении долей супругам и двум детям выделяется доля по ¼ каждому. Требуется ли нотариальное удостоверение такого соглашения?**

Если квартира приобретена исключительно за счет средств материнского (семейного) капитала и каждому из супругов и детей, то есть каждому члену семьи выделяется доля в праве, то соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности на квартиру может быть заключено в простой письменной форме. Обязательному нотариальному удостоверению такое соглашение не подлежит.

**Супруги купили жилой дом за счет кредита и средств материнского капитала. Выделили доли в праве на дом детям и каждому из супругов по 1/4. Почему в данном случае требуется нотариальное удостоверение соглашения об определении долей?**

Законным режимом имущества супругов является режим совместной собственности. Режим совместной собственности может быть изменен брачным договором, который подлежит нотариальному удостоверению.

Поскольку для покупки жилого дома использовались кредитные средства, то есть совместные средства супругов, а по условиям соглашения каждому из супругов выделяется индивидуальная доля, то в части изменения режим совместной собственности такое соглашение содержит элементы брачного договора. Соответственно, соглашение должно быть нотариально удостоверено.

**Купил гараж за счет личных средств в рассрочку на год. Вместе с продавцом сдали документы на регистрацию. Регистратор сообщил, что необходимо подать заявление о регистрации ипотеки в силу закона. Почему возникает ипотека, если я не брал кредит на покупку гаража?**

Ипотека в силу закона возникает в случаях, прямо предусмотренных законом. В пункте 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что товар, проданный в кредит, находится в залоге у продавца до полного расчета.

Поэтому в Вашем случае возникает ипотека в силу закона, о регистрации которой Вам или продавцу необходимо подать заявление.

**Купили с супругом квартиру за счет совместных средств, кредит не брали. По условиям договора полный расчет с продавцом произведем через 3 года. Можно ли не регистрировать ипотеку в силу закона в данном случае?**

По общему правилу, в указанном Вами случае возникает ипотека в силу закона, которая подлежит государственной регистрации.

Однако по соглашению сторон договор купли-продажи может содержать условие о том, что квартира до полного расчета не будет находиться в залоге у продавца (ипотека в силу закона не возникает).

В таком случае право собственности будет зарегистрировано без ипотеки в силу закона.