

**Вопрос:** Об оформлении долей в праве общей собственности на жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского (семейного) капитала.

**Ответ:**

## МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### ПИСЬМО

от 23 декабря 2016 г. N ОГ-Д23-14771

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости), рассмотрев обращение относительно нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом, в части компетенции сообщает.

В соответствии с [Положением](#) о Минэкономразвития России, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. N 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в том числе в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество, и не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также толкованию нормативных правовых актов.

Вместе с тем по указанному в обращении вопросу полагаем возможным отметить следующее.

Федеральными законами от 29 декабря 2015 г. [N 391-ФЗ](#) "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 391-ФЗ), от 2 июня 2016 г. [N 172-ФЗ](#) "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" внесены изменения в том числе в Федеральный [закон](#) от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации), устанавливающие необходимость нотариального удостоверения отдельных видов сделок, в том числе сделок по отчуждению долей в праве общей долевой собственности.

В соответствии со [статьей 218](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК) право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Согласно [статье 244](#) ГК имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности; общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона.

Порядок определения (изменения) долей в праве общей собственности устанавливается по соглашению всех участников долевой собственности.

[Статьей 10](#) Федерального закона от 29 декабря 2006 г. N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" предусмотрено, что жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, оформляется в общую собственность родителей, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению.

При этом в соответствии с [пунктом 8](#) Правил направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 12 декабря 2007 г. N 862 (далее - Правила), в случае направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на

оплату приобретаемого жилого помещения лицо, получившее сертификат, представляет в том числе засвидетельствованное в установленном законодательством Российской Федерации порядке письменное обязательство лица (лиц), являющегося стороной договора купли-продажи жилого помещения с использованием средств (части средств) материнской (семейного) капитала, в течение 6 месяцев после перечисления Пенсионным фондом Российской Федерации средств материнского (семейного) капитала лицу, осуществляющему отчуждение жилого помещения, оформить его в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) и иных совместно проживающих с ними членов семьи с определением размера долей по соглашению.

В силу [пункта 1 статьи 28 ГК](#) к сделкам законных представителей несовершеннолетнего с его имуществом применяются правила, предусмотренные [пунктами 2 и 3 статьи 37 ГК](#).

Согласно [пункту 3 статьи 37 ГК](#) опекун, попечитель, их супруги и близкие родственники не вправе совершать сделки с подопечным, за исключением передачи имущества подопечному в качестве дара или в безвозмездное пользование, а также представлять подопечного при заключении сделок или ведении судебных дел между подопечным и супругом опекуна или попечителя и их близкими родственниками.

Учитывая изложенное, полагаем, что:

если жилое помещение приобретено исключительно за счет средств материнского (семейного) капитала и оформлено на лицо, получившее сертификат и оформившее письменное обязательство, в дальнейшем на государственную регистрацию права общей долевой собственности может быть представлен договор дарения долей в праве собственности на недвижимое имущество детям (супругу);

если жилое помещение приобретено за счет общих доходов супругов, а также (частично) с использованием средств материнского (семейного) капитала, для государственной регистрации права общей долевой собственности родителей и детей может быть представлен договор, содержащий положения договора дарения долей в праве собственности на недвижимое имущество детям, а также соглашения о разделе общего имущества между супругами в той части, в какой имущество является общей совместной собственностью.

При этом во всех указанных случаях такой договор (соглашение) подлежит, по мнению Департамента недвижимости, нотариальному удостоверению.

Дополнительно сообщаем, что согласно [Положению](#) о Министерстве юстиции Российской Федерации, утвержденному Указом Президента Российской Федерации от 13 октября 2004 г. N 1313, федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере нотариата, является Министерство юстиции Российской Федерации.

Заместитель директора  
Департамента недвижимости  
А.В.ТРИФОНОВ

23.12.2016