

**Методические рекомендации
по некоторым вопросам удостоверения сделок по оформлению
жилого помещения, приобретенного с использованием средств
материнского (семейного) капитала, с общую долевую собственность
родителей и детей**

Настоящие Методические рекомендации разработаны с учетом правовой позиции Федеральной нотариальной палаты, изложенной в письме от 01.07.2016 (исх. № 2305/03-16-3), а также Обзора судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 22.06.2016 (далее – Обзор).

1. О виде сделки по оформлению жилого помещения, приобретенного с использованием средств материнского (семейного) капитала, в общую долевую собственность родителей и детей.

Частью 4 статьи 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» (далее – ФЗ «О МСК») установлен вид собственности, возникающей у лиц, в чью собственность поступает жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского капитала. Так, 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**.

Учитывая вышеизложенное, а также то, что средства материнского (семейного) капитала имеют специальное целевое назначение, не являются совместно нажитым имуществом супругов и не могут быть разделены между ними (пункт 12 Обзора), комиссия рекомендует жилое помещение, приобретенное **только** за счет средств материнского капитала, оформлять в общую долевую собственность родителей и детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) посредством **удостоверения соглашения**, в котором сторонами будут определены размеры долей в праве общей собственности каждого сособственника.

В случае же, если жилое помещение приобретено, как за счет средств материнского (семейного) капитала, **так и за счет собственных средств супругов**, комиссия полагает возможным обратить внимание на следующее.

В соответствии со статьей 33 Семейного кодекса Российской Федерации (далее – СК РФ) законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности. Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью (статья 34 СК РФ). Законный режим

имущества супругов может быть изменен соглашением о разделе общего имущества супругов (статья 38 СК РФ), либо брачным договором (статья 40 СК РФ).

Таким образом, в случае, если жилое помещение приобретено в собственность с использованием собственных средств супругов **и** средств материнского (семейного) капитала, при определении долей в праве собственности на такое жилое помещение, полагается возможным, удостоверить **сложный договор**, включающий в себя элементы различных видов договоров:

1) договора об определении долей в праве общей долевой собственности членов семьи на жилое помещение;

2) брачного договора которыми определяются доли супругов в жилом помещении, пропорционально средств, нажитых в браке и использованных на приобретение данного жилого помещения;

3) договора дарения (безвозмездной передачи) земельного участка (включается в сложный договор в случае, если приобретается жилой дом, расположенный на земельном участке).

Исходя из структуры договора, комиссия обращает внимание нотариусов на необходимость разъяснения сторонам сделки, содержания правовых норм, регулирующих правовые отношения в рамках того или иного элемента, удостоверяемого сложного договора.

2. О размере долей в праве собственности на жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского (семейного) капитала.

При определении размера долей в праве общей собственности на жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского (семейного) капитала, комиссия рекомендует нотариусам устанавливать источник денежных средств, использованных на приобретение жилого помещения.

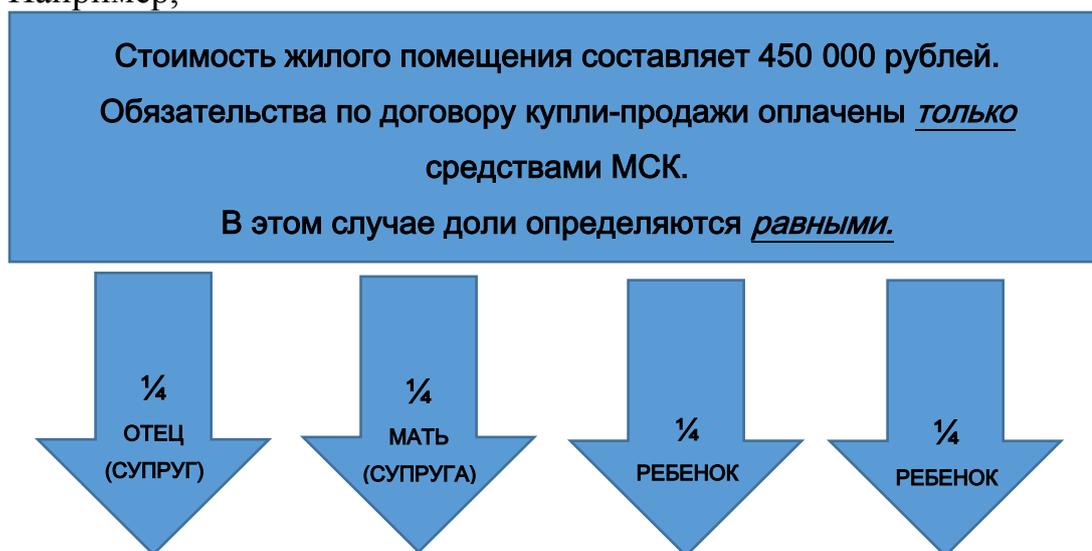
Возможны, к примеру, следующие ситуации:

2.1. В случае, если на приобретение жилого помещения были использованы **только** средства материнского (семейного) капитала как это было указано выше, доли участников соглашения **определяются равными** (и родителей, и детей). В этом случае предварительное **разрешение органа опеки и попечительства** на совершение такой сделки **не требуется**.

Если же стороны соглашения намерены установить **неравные доли** в жилом помещении, приобретенном **только за счет средств материнского (семейного) капитала**, в частности, **предполагают уменьшить доли несовершеннолетних**, то удостоверение такого соглашения в силу статьи 37 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и статьи 21 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве», возможно **только с предварительного разрешения на это органа опеки и попечительства**, или по решению суда.

Комиссия также полагает, что указанная выше схема определения долей применима и в случаях, когда жилое помещение приобретено за счет использования кредитных средств, а **кредит полностью погашен средствами материнского (семейного) капитала**. В подобных случаях доли участников соглашения определяются исходя из равенства долей родителей и детей (предварительное разрешение органов опеки и попечительства на такую сделку не требуется). Если доли определяются как неравные, то уменьшение долей детей возможно только на основании предварительного разрешения органа опеки и попечительства.

Например,



2.2. Если жилое помещение приобретено за счет собственных средств супругов, а также за счет средств материнского (семейного) капитала, то для определения долей участников соглашения следует исходить, в том числе, из наличия права супругов на имущество, нажитое в браке.

Согласно пункту 2 статьи 34 СК РФ имущество, нажитое супругами во время брака (в том числе денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения, нажитые в браке и использованные на приобретение жилого помещения), является их совместной собственностью. В силу статей 38 и 39 СК РФ имущество супругов может быть разделено между супругами по их соглашению.

Учитывая судебную практику, изложенную в Обзоре, а также положения части 4 статьи 60 СК РФ о том, что ребенок не имеет права собственности на имущество родителей, родители не имеют права собственности на имущество ребенка, комиссия полагает, что средства материнского (семейного) капитала не могут рассматриваться, как совместно нажитое имущество супругов.

С учетом вышеизложенного, доли в праве общей собственности на жилое помещение, приобретенное за счет собственных средств супругов, а также за счет средств материнского (семейного) капитала, могут быть определены соглашением следующим образом:

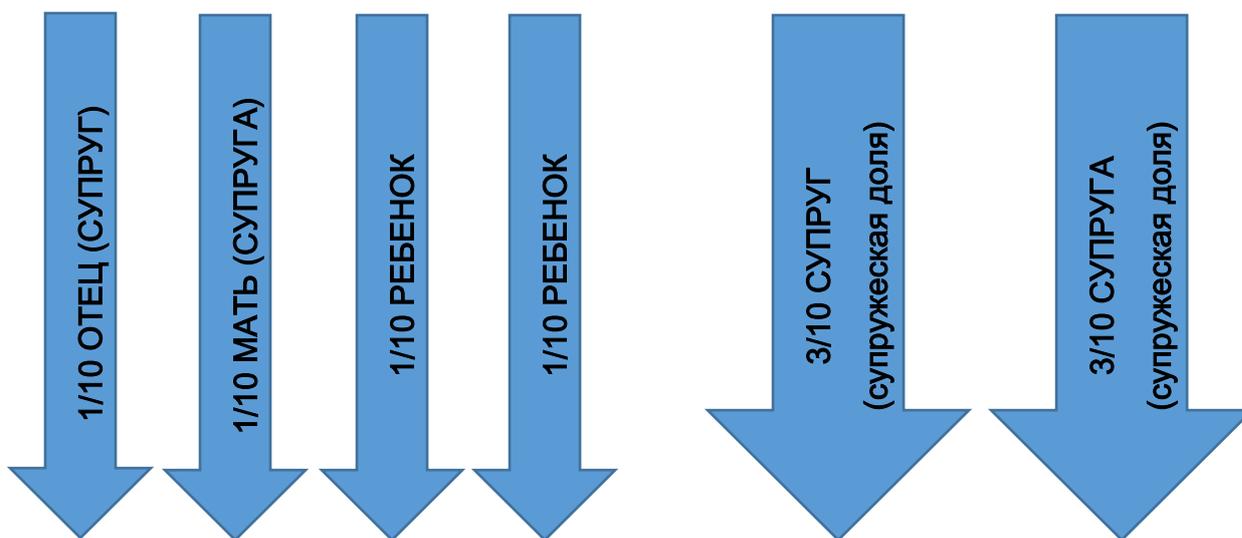
- **НЕ РАВНЫМИ**

При удостоверении сложных договоров по данной схеме нотариусам рекомендуется определять доли в праве собственности на такое жилое

помещение исходя из равенства долей родителей и детей на средства материнского (семейного) капитала, потраченного на приобретение жилья, и равенства долей супругов на собственные средства, потраченные на приобретение жилья.

Например,

Стоимость жилого помещения составляет 1 000 000 рублей.	
Средствами МСК по договору купли продажи оплачено 400 000	Собственными средствами супругов оплачено 600 000



По итогам заключенного соглашения (на основе рассматриваемого примера), доли в жилом помещении (пропорционально средств МСК и собственных средств супругов) распределяются в следующем образом:

Отец (супруг) = $2/5$

Мать (супруга) = $2/5$

Первый ребенок = $1/10$

Второй ребенок = $1/10$

- ***РАВНЫМИ***

При удостоверении сложных договоров по данной схеме нотариусам также рекомендуется исходить из того, что доли в праве собственности на такое жилое помещение являются равными для родителей и детей на средства материнского (семейного) капитала, потраченного на приобретение жилья.

При этом, с учетом равенства долей супругов на собственные средства, потраченные на приобретение жилья, для определения долей всех членов семьи **равными на все жилое помещение**, в удостоверяемое соглашение (договор) требуется включить:

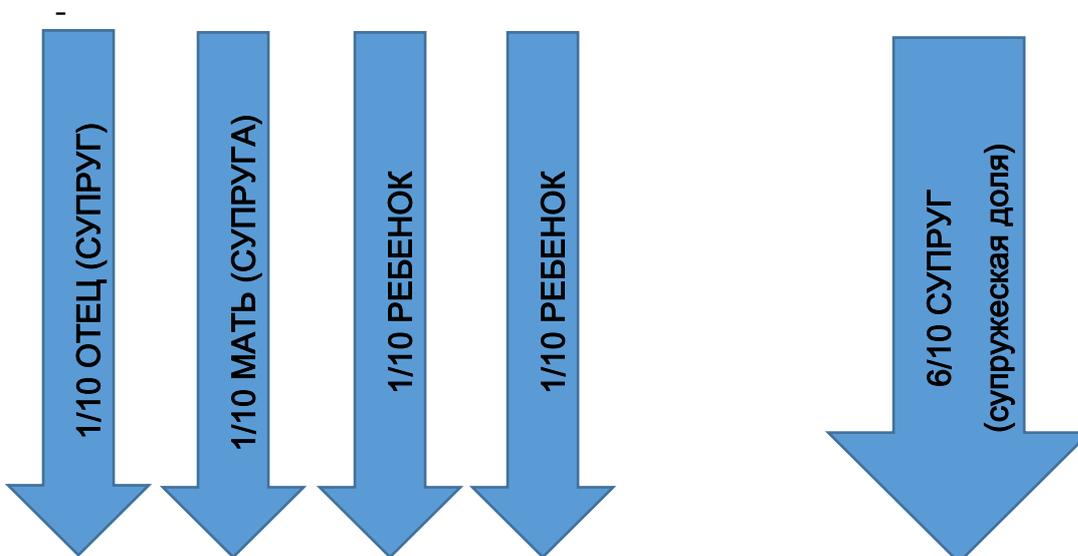
- элементы брачного договора, с установлением режима раздельной

собственности, по которому будет установлена индивидуальная собственность одного из супругов на вышеуказанную долю;

- элементы договора оформления этим супругом в собственность другим членам семьи долей в праве общей долевой собственности на жилое помещение.

Например:

Стоимость жилого помещения составляет 1 000 000 рублей.	
Средствами МСК по договору купли продажи оплачено 400 000	Собственными средствами супругов оплачено 600 000



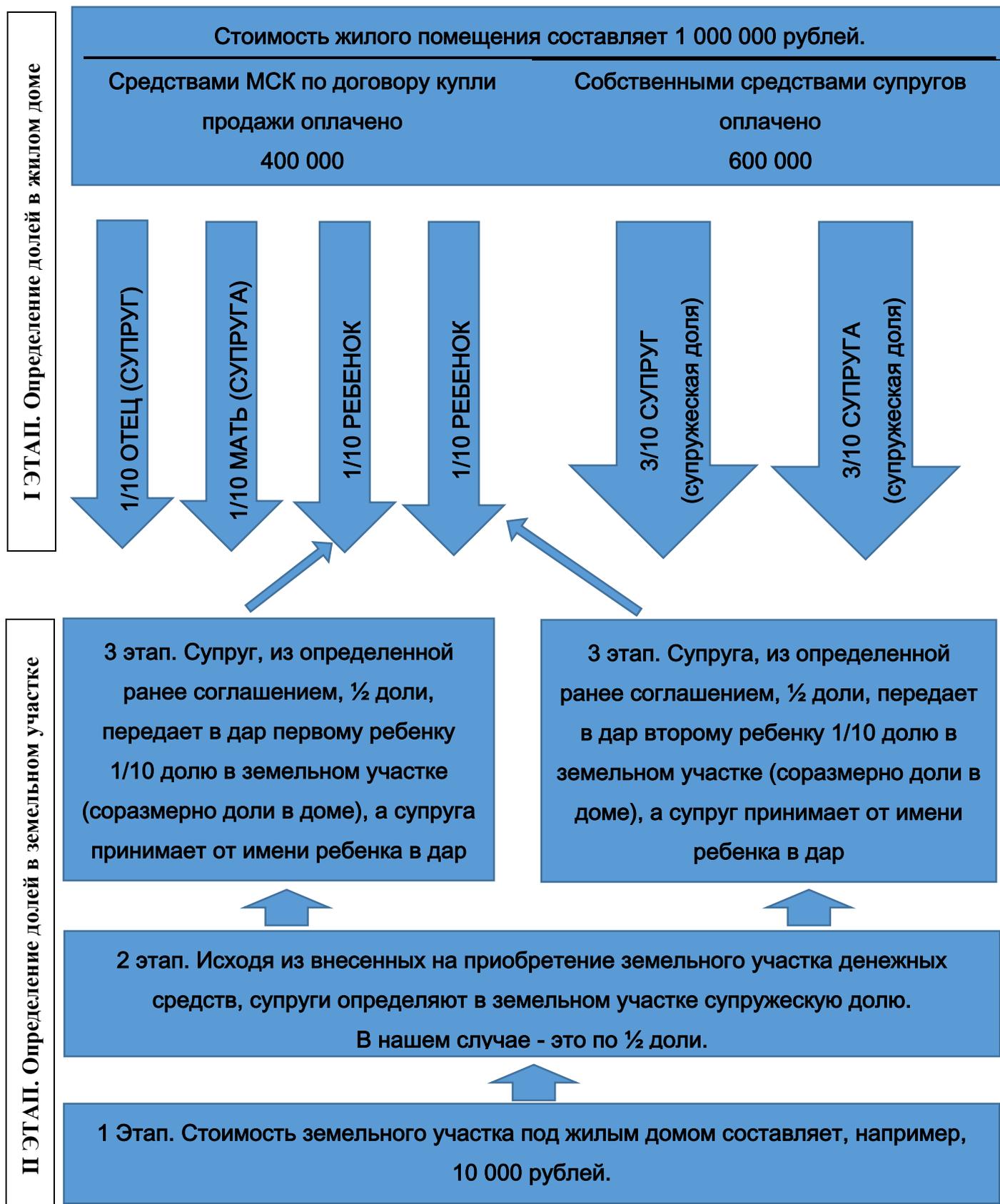
Отец (супруг) = 7/10 Мать (супруга) = 1/10 Первый ребенок = 1/10 Второй ребенок = 1/10		Отец (супруг) = 5/20 = 1/4 Мать (супруга) = 5/20 = 1/4 Первый ребенок = 5/20 = 1/4 Второй ребенок = 5/20 = 1/4
---	--	---

Возможность определения долей всех членов семьи равными также нашла отражение в правовой позиции Федеральной нотариальной палаты, изложенной в письме от 01.07.2016 (исх. № 2305/03-16-3) (текст письма прилагается).

2.3. В случае приобретения с использованием средств материнского (семейного) капитала жилого помещения, расположенного на земельном участке, при оформлении такого жилого помещения в общую собственность всех членов семьи, удостоверению подлежит сложный договор, который содержит, помимо определения долей в праве общей долевой собственности членов семьи

и определения размера совместно нажитого имущества супругов, элементы договора дарения (безвозмездной передачи) земельного участка.

Например,



По итогам заключенного соглашения (на основе рассматриваемого

примера), доли в жилом помещении (пропорционально средств МСК и собственных средств супругов), а также доли в земельном участке с учетом дарения, распределяются в следующем образом:

Отец (супруг) = $2/5$ в доме, $2/5$ в земельном участке

Мать (супруга) = $2/5$ в доме, $2/5$ в земельном участке

Первый ребенок = $1/10$ в доме, $1/10$ в земельном участке

Второй ребенок = $1/10$ в доме, $1/10$ в земельном участке

При этом, комиссия полагает возможным вместо определения долей (2 этап указанной выше схемы) включать в удостоверяемый договор элементы брачного договора, которыми может быть предусмотрена, в том числе, раздельная собственность супругов на земельный участок, в частности, за титульным собственником. На следующем этапе (3 этап указанной выше схемы), уже этот супруг будет дарить детям доли в земельном участке пропорционально определенным их долям в жилом доме.

Необходимость включения в договор элементов договора дарения (*безвозмездной передачи*) земельного участка обусловлена отсутствием **правовых оснований** для направления средств материнского (семейного) капитала на приобретение *земельного участка, так как материнский (семейный) капитал может быть направлен только на приобретение жилого помещения*, а также положениями пункта 5 части 1 статьи 1 и части 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации, исходя из принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества.

Кроме того, при удостоверении договоров, осложненных элементами договора дарения, комиссия рекомендует нотариусам разъяснять гражданам нормы главы 32 «Дарение» Гражданского кодекса Российской Федерации.

3. Об отказе от реализации права на приобретение доли в праве общей собственности на жилое помещение, приобретенное с использованием материнского (семейного) капитала и иные вопросы.

3.1. В соответствии с Обзором объект недвижимости, приобретенный с использованием средств материнского капитала, находится в общей долевой собственности супругов и детей. В этой связи указанные лица в силу прямого указания закона уже являются собственниками такого жилого помещения с момента направления средств материнского капитала на его приобретение. Отказ от права собственности влечет переход имущества в категорию бесхозяйных вещей (статьи 225, 235 ГК РФ), в частности, обращения их в муниципальную собственность.

С учетом вышеизложенного, комиссия разделяет мнение ФНП о невозможности отказа от реализации права по оформлению в общую долевую собственность родителей и детей жилого помещения, приобретенного с использованием средств материнского капитала, и рекомендует нотариусам края

придерживаться данной позиции. Однако, подобного рода правовая позиция, не препятствует совершеннолетнему члену семьи определить принадлежащую ему долю в жилом помещении и подарить ее другому члену семьи.

3.2. В случае, если на момент обращения к нотариусу за удостоверением договора (соглашения) по исполнению обязательства по МСК, брак между супругами был расторгнут, комиссия рекомендует нотариусам обращать внимание бывших супругов на необходимость определения судьбы совместного имущества (удостоверить соглашение о разделе совместного имущества супругов), осуществить государственную регистрацию перехода права собственности по такому соглашению (договору), и только после этого удостоверять сделку в рамках исполнения обязательства по материнскому (семейному) капиталу.

3.3. В соответствии со статьями 26, 28 ГК РФ интересы несовершеннолетних представляют их законные представители - родители. При осуществлении родителями имущественных правомочий ребенка на них распространяются правила, установленные гражданским законодательством в отношении распоряжения имуществом подопечного (статья 37 ГК РФ). Согласно пункту 3 статьи 37 ГК РФ опекун, попечитель не вправе совершать сделки с подопечным, за исключением передачи имущества подопечному в качестве дара или в безвозмездное пользование.

Участие органа опеки и попечительства в сделке на стороне несовершеннолетнего законом предусмотрено только в тех случаях, когда несовершеннолетний остался без попечения родителей и над ним установлена опека или попечительство (статья 145 СК РФ, статья 8 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»).

Вместе с тем, в соответствии с частью 2 статьи 64 СК РФ родители не вправе представлять интересы своих детей, если органом опеки и попечительства установлено, что между интересами родителей и детей имеются противоречия. В случае разногласий между родителями и детьми орган опеки и попечительства обязан назначить представителя для защиты прав и интересов детей.

С учетом вышеизложенного, в случае, если у малолетнего ребенка один родитель и он обязан оформить жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского капитала, в общую собственность членов своей семьи, в том числе малолетних детей, а также в случае совершения безвозмездных сделок по передаче имущества несовершеннолетнему ребенку, комиссия полагает, что интересы несовершеннолетних детей, участвующих в сделке, может представлять, как их законный представитель, так и представитель органа опеки и попечительства. В этом случае представитель органа опеки и попечительства действует (подписывает сделку) от имени несовершеннолетнего на основании доверенности. При заключении договора дарения, когда мать дарит своему несовершеннолетнему ребенку доли, она же может действовать и с той, и с другой стороны.

В этой связи, комиссия полагает, что в силу статьи 185.1 ГК РФ доверенность может быть выдана в простой письменной форме главой

администрации муниципального образования, поскольку органы опеки являются структурным подразделением администрации органа местного самоуправления.

Во избежание неточностей в содержании доверенностей, предоставляемых в указанном выше случае, нотариусам рекомендуется подготавливать проект доверенности, содержащей все необходимые полномочия для представления интересов несовершеннолетних детей по сделке.

4. О возможности определении долей супругов при приобретении супругами имущества в долевую собственность.

В соответствии со статьей 33 СК РФ законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности. Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. Законный режим имущества супругов действует, если брачным договором не установлено иное. Согласно статье 42 СК РФ супруги вправе изменить установленный законом режим совместной собственности и установить в отношении совместно нажитого имущества режим долевой или раздельной собственности, как на все имущество супругов, так и на отдельные объекты собственности.

В гражданско-правовом обороте нередки случаи заключения сложных договоров, то есть таких, когда в одном договоре излагается содержание нескольких договоров. В этой связи к отношениям по поводу таких сложных договоров применимы нормы о форме и реквизитах документа. С учетом этого, при совершении договора, например, купли-продажи недвижимости с определением долевого участия супругов-покупателей необходимо руководствоваться нормой, предусмотренной пунктом 2 статьи 41 СК РФ: брачный договор заключается в письменной форме и подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

Таким образом, включение в договор купли-продажи недвижимости условия о приобретении имущества супругами в долевую собственность будет являться *правомерным лишь в случае нотариального удостоверения всего договора в целом.*

Указание в договоре (соглашении), совершенном в простой письменной форме, факта приобретения супругами имущества в долевую собственность не означает возникновения раздельной собственности, которую можно установить только брачным договором. Таким образом, к имуществу, приобретенному супругами в долях по договору в простой письменной (не нотариальной) форме будет применяться законный режим имущества супругов – режим совместной собственности.

Вместе с тем, учитывая желание супругов приобрести имущество в долевую собственность, в определенных ситуациях можно воспользоваться правилом, содержащимся в абзаце 2 пункта 1 статьи 42 СК РФ: брачный договор

может быть заключен как в отношении имеющегося, так и в отношении будущего имущества супругов. Включение соответствующего пункта в договор (соглашение) будет являться в таком случае элементом брачного договора, однако, в целях недопущения в дальнейшем споров по поводу толкования этого факта и исключения ссылок на недостаточную юридическую осведомленность участников договора, данное обстоятельство необходимо оговорить в договоре особо. При этом в договоре необходимо отразить, что при его заключении стороны руководствовались не только нормами Гражданского кодекса РФ (общими положениями о собственности, о заключении сделок, в том числе конкретных видов сделок, например, о купле-продаже недвижимости и пр.), но и специальными нормами, установленными семейным законодательством, в частности статьей 42 СК РФ.

5. Об указании названия сделки, удостоверяемой в целях оформления жилого помещения, приобретенного с использованием средств материнского капитала, в общую собственность родителей и детей.

Комиссия рекомендует указывать название сделки, удостоверяемой в целях оформления жилого помещения, приобретенного с использованием средств материнского капитала, в общую собственность родителей и детей как *договор* или *соглашение*.

6. О размере платы, взимаемой при удостоверении сделки в целях оформления жилого помещения, приобретенного с использованием средств материнского капитала, в общую собственность родителей и детей.

Комиссия обращает внимание, что с учетом позиции Минфина России, изложенной в письме от 12.09.2016 № 03-05-06-03/53302 за удостоверение сложного договора (соглашения) об оформлении жилого помещения, приобретенного с использованием средств материнского капитала, в общую долевую собственность всех членов семьи, включающего в себя элементы нескольких договоров, государственная пошлина (нотариальный тариф) должна *суммироваться* за каждый договор-элемент сложного договора (соглашения).

При утверждении Размеров платы за выполнение нотариусами Ставропольского края правовой и технической работы при совершении нотариальных действий нотариальная палата Ставропольского края придерживается данной позиции (см. п.п. 3 - 3.2. Размеров платы).

Приложение:

1. Обзор судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал, утв. Президиумом ВС РФ 22.06.2016 (опубликован в Вестнике НПСК № 3 за 2016 г.);

2. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 03.03.2015 № 431-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Горбачевой Н.Б. на нарушение ее конституционных прав пунктом 3 части 1.3 статьи 10 Федерального закона «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» и абзацем четвертым пункта 10 (4) Правил направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий»;
3. Определение Верховного Суда РФ от 26.01.2016 № 18-КГ15-224;
4. письмо ФНП от 01.07.2016 исх. № 2305/03-16-3;
5. письмо Центра нотариальных исследований от 22.03.2013 № 580/06-11 «Относительно определения долей супругов при приобретении супругами имущества в долевую собственность»;
6. образцы договоров об оформлении жилых помещений, приобретенных с использованием средств материнского (семейного) капитала, в общую долевую собственность членов семьи.