Письмо Министерства экономического развития РФ от 28 июня 2011 г. N Д23-2738"О рассмотрении обращения"

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент) в рамках своей компетенции рассмотрел Ваше обращение по отдельным вопросам государственной регистрации договора купли-продажи жилого помещения, приобретенного с использованием средств материнского (семейного) капитала (далее - МСК), и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. N 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации и практики его применения.

Вместе с тем по указанным в обращении вопросам полагаем возможным отметить следующее.

1. По вопросу о возможности осуществления государственной регистрации договора купли-продажи жилого помещения, приобретенного с использованием средств МСК, заключаемого между несовершеннолетним (не достигшим четырнадцати лет) с близкими родственниками.

Статьей 28 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) установлено, что к сделкам законных представителей несовершеннолетнего с его имуществом применяются правила, предусмотренные в пунктах 2 и 3 статьи 37 Кодекса.

Согласно пункту 3 статьи 37 Кодекса 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.

Таким образом, действующим законодательством установлен запрет на совершение сделок несовершеннолетних с близкими родственниками их законных представителей, за исключением передачи имущества в качестве дара или в безвозмездное пользование, независимо от того происходит отчуждение имущества несовершеннолетних или нет.

Учитывая изложенное, по мнению Департамента, запрет, установленный пунктом 3 статьи 37 Кодекса, распространяется на сделки, направленные на приобретение жилого помещения с использованием средств МСК, непосредственными участниками которых являются несовершеннолетние и близкие родственники.

При этом под указанный запрет не подпадают сделки, стороной которых несовершеннолетние члены семьи не являются, когда в соответствии с Правилами направления средств (части средств) материнского (семейного)

капитала на улучшение жилищных условий, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 12 декабря 2007 г. N 862, приобретаемое жилое помещение может быть оформлено в общую долевую собственность после приобретения права собственности на него одним из родителей.

2. По вопросу о необходимости получения согласия органа опеки и попечительства на заключение договора купли-продажи жилого помещения, приобретаемого с использованием средств МСК.

В соответствии с пунктом 6 части 1 статьи 8 Федерального закона от 24 апреля 2008 г. N 48-ФЗ "Об опеке и попечительстве" опекун без предварительного разрешения органа опеки и попечительства не вправе совершать, а попечитель не вправе давать согласие на совершение сделок по сдаче имущества подопечного внаем, в аренду, в безвозмездное пользование или в залог, по отчуждению имущества подопечного (в том числе по обмену или дарению), совершение сделок, влекущих за собой отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, и на совершение любых других сделок, влекущих за собой уменьшение стоимости имущества подопечного.

В силу пункта 2 статьи 37 Кодекса опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель - давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других сделок, влекущих уменьшение имущества подопечного.

Согласно пункту 4 статьи 292 Кодекса отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства.

Учитывая указанные положения действующего законодательства, а также то, что в силу Федерального закона от 29 декабря 2006 г. N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" (далее - Закон N 256-ФЗ) приобретение жилого помещения с использованием средств (части средств) МСК само по себе не ведет к уменьшению имущества несовершеннолетних членов семьи, по мнению Департамента, разрешение органа опеки и попечительства на совершение сделки по приобретению жилого помещения не требуется.

3. По вопросу определения долей в праве общей долевой собственности на жилое помещение, приобретаемое с использованием средств МСК.

В соответствии с частью 4 статьи 10 Закона N 256-ФЗ жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) МСК, оформляется в общую собственность родителей, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению.

Таким образом, исходя из положений действующего законодательства, размер доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, приобретаемое с использованием средств МСК, в том числе доли несовершеннолетних детей, должен определяться на основании письменного соглашения всех дееспособных членов семьи.

Кроме того, в связи с тем, что при появлении нового совместно проживающего члена семьи (например, при рождении ребенка) он также будет иметь право на долю в таком жилом помещении, в указанном соглашении об определении долей должно быть предусмотрено положение о возможности уменьшения (перераспределения) долей участников общей долевой собственности.

Директор Департамента недвижимости	А.И. Ивакин