



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

10.07.2019 № *14 - 06814 - 12/19*

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

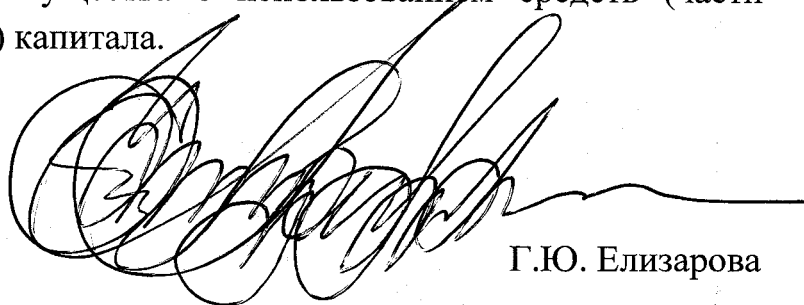
ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет
по государственной регистрации и
кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии обращения заявителя от 16.05.2019 № 05/2321, писем Росреестра от 30.05.2019 № 14-05168-МС/19 и Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 25.06.2019 № Д23и-21347 относительно возможности заключения сделок законными представителями несовершеннолетних с близкими родственниками при приобретении недвижимого имущества с использованием средств (части средства) материнского (семейного) капитала.

Приложение: на 6 л.



Г.Ю. Елизарова

от
на №

16.05.2019 № 05/2321

**Министерство
экономического развития
Российской Федерации**
mineconom@economy.gov.ru

просит оказать методическую помощь по вопросу о возможности осуществления государственной регистрации перехода права на основании договора купли-продажи жилого помещения, приобретенного с использованием средств материнского капитала, заключаемого между несовершеннолетним (не достигшим четырнадцати лет), выступающим в качестве покупателя, с близким родственником, выступающим в качестве продавца.

Статья 37 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) регулирует отношения по распоряжению имуществом подопечного.

В сделках с использованием средств материнского капитала имущество приобретается за счет родительских средств (либо кредитных денежных средств, взятых родителями) и средств материнского капитала. Денежные средства, принадлежащие несовершеннолетним детям, в сделках не участвуют. Средства материнского капитала не являются средствами, находящимися в собственности несовершеннолетних. Таким образом, при совершении сделки не происходит распоряжение имуществом, в том числе денежными средствами, несовершеннолетнего ребенка.

Кроме того, данная сделка представляет собой сложную сделку, включающую в себя несколько договоров:

- договор купли-продажи недвижимого имущества между родителями и бабушками (дедушками) несовершеннолетнего ребенка;

- безвозмездное перераспределение родителями долей в праве на приобретаемый объект в пользу несовершеннолетнего согласно части 4 статьи 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» (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).

Аналогичная точка зрения указана в письме Министерства экономического развития Российской Федерации от 22.09.2010 № д.23-3764.

Также такой договор может быть квалифицирован как сделка, содержащая условия договора в пользу третьего лица, в котором стороны установили, что должник (продавец) обязан произвести исполнение не кредитору (родителю - покупателю), а указанному в договоре третьему лицу (несовершеннолетнему - покупателю).

полагает, что к сделкам купли-продажи с привлечением средств материнского капитала, заключенным между бабушками и дедушками (продавцами) и родителями несовершеннолетних детей и самими несовершеннолетними (покупателями), совершенным без участия денежных средств, принадлежащих несовершеннолетним, не применяются положения пункта 3 статьи 37 ГК РФ.

Просим высказать позицию Министерства экономического развития Российской Федерации по данному вопросу.



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

30.05.2019 № 14-05168-12С/19

на № _____ от _____

На № 58703 от 16.05.2019

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев письмо от 16.05.2019 № 05/2321, учитывая, что в соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению и толкованию законодательства Российской Федерации, практики его применения, сообщает.

В соответствии со статьей 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» средства (часть средств) материнского (семейного) капитала в соответствии с заявлением о распоряжении могут направляться в том числе на приобретение (строительство) жилого помещения, осуществляемое гражданами посредством совершения любых не противоречащих закону сделок и участия в обязательствах (включая участие в жилищных, жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативах), путем безналичного перечисления указанных средств организации, осуществляющей отчуждение (строительство) приобретаемого (строящегося) жилого помещения, либо физическому лицу, осуществляющему отчуждение приобретаемого жилого помещения, либо организации, в том числе кредитной, предоставившей по кредитному договору (договору займа) денежные средства на указанные цели.

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

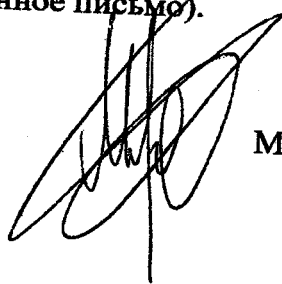
Согласно пункту 3 статьи 37 ГК опекун, попечитель, их супруги и близкие родственники не вправе совершать сделки с подопечным, за исключением передачи имущества подопечному в качестве дара или в безвозмездное пользование, а также представлять подопечного при заключении сделок или ведении судебных дел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

Пункт 3 статьи 37 ГК не содержит исключений из установленного правила, в том числе применительно к приобретению в собственность несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет, жилого помещения с использованием средств материнского (семейного) капитала либо иных выплат по государственным социальным программам на основании договора купли-продажи, заключенного законными представителями несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет, с близкими родственниками.

Таким образом, действующим законодательством установлен запрет на совершение сделок законными представителями несовершеннолетних с близкими родственниками, за исключением передачи имущества несовершеннолетним в качестве дара или в безвозмездное пользование.

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 12.12.200 № 862, приобретаемое жилое помещение может быть оформлено в общую долевую собственность после приобретения права собственности на него одним из родителей. (Аналогичная позиция изложена в письме Минэкономразвития России от 28.06.2011 № Д23-2738).

Просим направить в Росреестр позицию Минэкономразвития России по комментируемому вопросу (копию ответа на указанное письмо).



М.С. Смирнов



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039
Тел. (495) 870-86-39. Факс (495) 870-70-06

E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,
ИНН/КПП 7710349494/771001001

25.06.2019 № Д23и-21347

На № _____ от _____

копия: Росреестр

О рассмотрении обращения

На № 05/2321 от 16 мая 2019 г.

Департаментом недвижимости Минэкономразвития России рассмотрено обращение по вопросу о возможности осуществления государственной регистрации перехода права на основании договора купли-продажи жилого помещения, приобретенного с использованием средств материнского капитала, заключаемого между несовершеннолетним (не достигшим четырнадцати лет), выступающим в качестве покупателя, с близким родственником, выступающим в качестве продавца.

В соответствии со статьей 10 Федерального закона от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» средства (часть средств) материнского (семейного) капитала в соответствии с заявлением о распоряжении могут направляться в том числе на приобретение (строительство) жилого помещения, осуществляемое гражданами посредством совершения любых не противоречащих закону сделок и участия в обязательствах (включая участие в жилищных, жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативах), путем безналичного перечисления указанных средств организации, осуществляющей отчуждение (строительство) приобретаемого (строящегося) жилого помещения, либо физическому лицу, осуществляющему отчуждение приобретаемого жилого помещения, либо организации, в том числе кредитной, предоставившей по кредитному договору (договору займа) денежные средства на указанные цели.

26.06.2019
02

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

Согласно пункту 3 статьи 37 ГК РФ 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.

Пункт 3 статьи 37 ГК РФ не содержит исключений из установленного правила, в том числе применительно к приобретению в собственность несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет, жилого помещения с использованием средств материнского (семейного) капитала либо иных выплат по государственным социальным программам на основании договора купли-продажи, заключенного законными представителями несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет, с близкими родственниками.

Таким образом действующим законодательством установлен запрет на совершение сделок законными представителями несовершеннолетних с близкими родственниками, за исключением передачи имущества несовершеннолетнему в качества дара или в безвозмездное пользование.

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. № 862, приобретаемое жилое помещение может быть оформлено в общую долевую собственность после приобретения права собственности на него одним из родителей.

Директор
Департамента недвижимости

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в системе электронного документооборота
Министерства экономического развития Российской Федерации

А.И. Бутовецкий

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00E1036E1B07E0F380E9110182BE0FF95A
Владелец: Бутовецкий Алексей Игоревич
Действителен: с 29.05.2019 до 29.05.2020

О.В. Исаева
8 495 870 29 21 доб. 18588
Департамент недвижимости