



**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](mailto:rosreestr@rosreestr.ru), <http://www.rosreestr.ru>

10 10 20 19 № 14-09969-ГЕ/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, писем Росреестра от 12.07.2019 № 14-06899-ГЕ/19, Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 23.07.2019 № ОГ-Д23-6791 по вопросу государственной регистрации прав на земельный участок и расположенный на нем объект индивидуального жилищного строительства, построенный с использованием средств материнского (семейного) капитала, при рождении в семье последующего ребенка, не являющегося участником общей долевой собственности на данный земельный участок.

Приложение: на 6 л.

Г.Ю. Елизарова

**Текст обращения:**

Прошу Вас внести изменения в федеральное законодательство, устанавливающее право граждан, имеющих 3 и более детей, получивших в совместную с детьми собственность земельный участок для строительства индивидуального жилого дома, и воспользовавшихся средствами материнского (семейного) капитала для расчета (частичного расчета) с подрядчиком, зарегистрировать возведенный на таком участке жилой дом в общую долевую собственность членов семьи, число которых превышает количество собственников долей в праве собственности на соответствующий земельный участок. В случае моей семьи, земля была предоставлена мне и трем моим детям в долевую собственность для строительства ИЖД. Мною был взят кредит, частично для оплаты работы подрядчика я использовала средства федерального и регионального материнского капитала. Впоследствии я вышла замуж, у меня родился еще один ребенок. Таким образом, в силу федерального закона я обязана зарегистрировать строение на всех моих детей и супруга, то есть на 6 собственников, включая меня. Поскольку земельный участок, на котором возведено строение, находится в собственности 4 собственников (включая меня), управление росреестра настаивает на регистрации указанного строения на тех же самых собственников и в тех же долях, что и указаны в праве собственности на землю (я и 3 детей). При этом мне предлагают в дальнейшем подарить младшему ребенку и супругу мизерные доли за счет моей доли в праве собственности на строение. Другого варианта законодательство РФ на сегодняшний день не предлагает. Таким образом, я не имею возможности справедливо определить долю супруга и младшего ребенка в праве собственности на возведенное мною строение на таком земельном участке, сделав его по крайней мере равным долям других детей. Считаю такое регулирование не учитывающим интересы несовершеннолетних детей, не учитывающим интересы родителей, поскольку имущество детей и родителей не является общим имуществом семьи.



**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

12.07.2019 № 14-06899-ГЕ/19

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Министерство  
экономического развития  
Российской Федерации

Департамент недвижимости

**О рассмотрении обращения**  
На № 10054-ОГ от 25.06.2019

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение (далее – Заявитель), учитывая, что в нем отсутствуют сведения, идентифицирующие земельный участок (далее – Участок) (его адрес (местоположение), кадастровый номер), в связи с чем не представляется возможным запросить в территориальном органе Росреестра информацию по существу конкретной ситуации, а также ранее направленное Росреестром в Минэкономразвития России письмо от 19.11.2018 № 14-11580-ГЕ/18, сообщает.

Исходя из положений пункта 2 части 1, частей 1.1, 1.2, 4 статьи 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» (далее – Закон № 256-ФЗ), жилое помещение, приобретенное с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала (далее – МСК), должно быть оформлено в общую долевую собственность родителей и всех детей (родившихся как до, так и после приобретения такого помещения); размер долей в праве общей собственности на это жилое помещение должен быть определен соглашением.

Принимая во внимание судебную практику по вопросу определения долей в праве общей собственности на жилое помещение, приобретенное с использованием средств (части средств) МСК (в частности, определения Верховного Суда Российской Федерации от 14.03.2017 № 4-КГ16-73, от 20.02.2018 № 11-КГ17-34), полагаем, что доли детей в общем имуществе определяются пропорционально их долям в МСК (которые являются равными).

Учитывая подпункт 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК), Участок, на котором с использованием средств МСК построен индивидуальный жилой дом, о котором говорится в обращении (далее – Дом), должен

принадлежать всем собственникам Дома на праве общей долевой собственности в долях, соответствующих их долям в праве общей собственности на Дом.

Из обращения следует, что Участок был предоставлен Заявителю и трем ее детям (судя по всему, он был приобретен в соответствии с пунктом 6 статьи 39.5 ЗК).

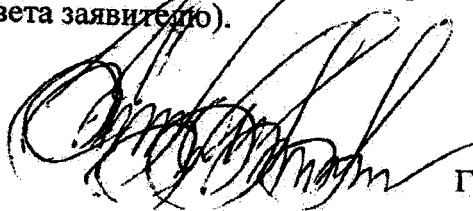
Исходя из изложенного, принимая во внимание положения пунктов 2, 3 статьи 245 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК), если на момент обращения за государственной регистрацией прав на Дом в семье родился ребенок, не являющийся участником общей долевой собственности на Участок, и супруг Заявителя имеет право на дополнительные меры государственной поддержки, предусмотренные Законом № 256-ФЗ (например, если он является отцом не менее чем двух детей Заявителя, но вступил в брак с ней перед рождением четвертого ребенка), на наш взгляд:

с заявлениями о государственной регистрации права общей долевой собственности на Дом должны одновременно обратиться Заявитель, действующая от своего имени и от имени своих детей в возрасте до 14 лет, ее супруг, совершеннолетние и несовершеннолетние дети в возрасте от 14 до 18 лет (если таковые имеются);

размер долей в праве общей собственности на Дом может быть определен соглашением об определении долей в праве общей долевой собственности на Дом, предусмотренным частью 4 статьи 10 Закона № 256-ФЗ, с учетом положений пункта 3 статьи 245 ГК при соблюдении принципа равенства размера долей, приобретенных за счет средств (части средств) МСК.

Исходя из положений пункта 2 статьи 209, пункта 2 статьи 218, пункта 2 статьи 37 ГК, части 1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», по нашему мнению, государственная регистрация права общей долевой собственности на Участок четвертого ребенка и супруга Заявителя может быть осуществлена на основании гражданско-правовой сделки, подлежащей нотариальному удостоверению, при этом если стороной (правоотчуждателями) по такой сделке будут в том числе несовершеннолетние дети, уже являющиеся участниками общей долевой собственности на Участок, такая сделка должна заключаться с согласия органов опеки и попечительства.

Просим проинформировать Росреестр о позиции Минэкономразвития России по данному вопросу (направить копию ответа заявителю).



Г.Ю. Елизарова



**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

23.07.2019 № ОГ-Д23-6791

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О рассмотрении обращения

На вх. № 10054-ОГ от 25 июня 2019 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел Ваше обращение относительно определения долей в праве общей долевой собственности на жилое помещение, приобретаемое с использованием средств материнского (семейного) капитала (МСК), и в рамках своей компетенции сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Решение о государственной регистрации, приостановлении государственной регистрации или отказе в государственной регистрации на объекты недвижимого имущества принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором

Минэкономразвития России	
Росреестр	
Вх. №	МШУ 03831
Дата	24.07.2019
Листов	3
Полн	—

самостоятельно по результатам проведения правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию документов.

Согласно части 12 статьи 29 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» приостановление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и (или) отказ в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд.

Вместе с тем полагаем возможным обратить внимание на следующие положения действующего законодательства.

В соответствии с частью 4 статьи 10 Федерального закона от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» (далее – Закон № 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, на наш взгляд, должно быть предусмотрено положение о возможности уменьшения (перераспределения) долей участников общей долевой собственности.

Из обращения следует, что земельный участок был предоставлен заявителю и трем её детям.

В этой связи, принимая во внимание положения пунктов 2, 3 статьи 245 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), если на момент обращения за государственной регистрацией прав на объект индивидуального жилищного строительства (далее – Дом) в семье родился ребенок, не являющийся участником общей долевой собственности на земельный участок, и супруг заявителя имеет право на дополнительные меры государственной поддержки, предусмотренные Законом

№ 256-ФЗ, по мнению Департамента недвижимости, с заявлениями о государственной регистрации права общей долевой собственности на Дом должны одновременно обратиться заявитель, действующая от своего имени и от имени своих детей в возрасте до 14 лет, её супруг, совершеннолетние и несовершеннолетние дети в возрасте от 14 до 18 лет (если таковые имеются).

При этом размер долей в праве общей собственности на Дом может быть определен соглашением об определении долей в праве общей долевой собственности на Дом, предусмотренным частью 4 статьи 10 Закона № 256-ФЗ, с учетом положений статьи 245 ГК РФ.

Дополнительно сообщаем, что письма Минэкономразвития России не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

Заместитель директора  
Департамента недвижимости

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

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00E1036E1B07E0E680E81104A681F2073C  
Владелец: Галишин Эдуард Уралович  
Действителен: с 22.08.2018 до 22.08.2019

Э.У. Галишин