



**МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНЮСТ РОССИИ)**

Житная ул., д. 14, Москва, 119991  
тел. (495) 955-59-99, факс (495) 955-57-79  
E-mail: info@minjust.ru

Заместителю руководителя  
Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

Т.А. Громовой

19.06.2023 № 12/71121-МБ

На № 14-4144-ТГ/23 от 17.05.2023

Уважаемая Татьяна Алексеевна!

В Минюсте России рассмотрено вышеуказанное письмо Росреестра по вопросу применения положений Семейного кодекса Российской Федерации о брачном договоре к договорам купли-продажи недвижимого имущества, приобретаемого на денежные средства, полученные в качестве выплат на приобретение жилых помещений на основании выдаваемых государственных жилищных сертификатов, и сообщается следующее.

Согласно пункту 1 статьи 33 Семейного кодекса Российской Федерации (далее – СК РФ) законным режимом имущества супругов является режим их **совместной собственности**. Законный режим имущества супругов действует, если брачным договором не установлено иное.

В соответствии со статьей 34 СК РФ имущество, нажитое супругами во время брака, является их **совместной собственностью**.

К имуществу, нажитому супругами во время брака (общему имуществу супругов), относятся в том числе денежные выплаты, **не имеющие специального целевого назначения** (суммы материальной помощи, суммы, выплаченные в возмещение ущерба в связи с утратой трудоспособности вследствие увечья либо иного повреждения здоровья, и другие).

Минюстом России в письме от 10.05.2023 № 12/54390-МБ сообщалось, что единовременные выплаты на обзаведение имуществом и социальные выплаты на приобретение жилых помещений на основании выдаваемых государственных жилищных сертификатов, установленные постановлением Правительства Российской Федерации от 21.10.2022 № 1876, имеют целевую направленность, следовательно, не относятся к имуществу, на которое распространяется режим совместной собственности.

Пункт 4 Правил предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации в целях финансового обеспечения мероприятий по предоставлению единовременных выплат на обзаведение имуществом и социальных выплат на приобретение жилых помещений на основании выдаваемых государственных жилищных сертификатов жителям г. Херсона и части Херсонской области, покинувшим место постоянного проживания и прибывшим в экстренном массовом порядке на иные территории на постоянное место жительства, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21.10.2022 № 1876 (далее – Правила), устанавливает, что в случае использования социальных выплат, причитающихся нескольким гражданам на основании одного или нескольких сертификатов, жилое помещение должно приобретаться **в долевую собственность** указанных граждан, при этом размер долей в праве общей долевой собственности на такое жилое помещение должен быть пропорционален размеру части покупной цены, уплачиваемой каждым из лиц, приобретающих жилое помещение за счет средств социальных выплат и (или) иных источников.

В связи с тем, что указанные выплаты не могут рассматриваться как имущество, находящееся в совместной собственности супругов, а также принимая во внимание императивное требование о приобретении жилого помещения в долевую собственность, полагаем, что к соответствующим договорам купли-продажи положения статей 41 и 42 СК РФ о брачном договоре не применяются.

В случае, если жилое помещение приобретается не только за счет выплат, предусмотренных Правилами, но и за счет денежных средств, относящихся к общему совместному имуществу супругов, для его оформления в общую долевую собственность супругов и детей должен быть прекращен режим совместной собственности на общее имущество супругов, используемое для приобретения жилого помещения.

В связи с этим при заключении договора о передаче в общую долевую собственность супругов жилого помещения, приобретенного с использованием социальных выплат и за счет денежных средств, относящихся к общему совместному имуществу супругов, супруги должны оформить соглашение о разделе той части доли в праве

собственности на жилое помещение, которая приобретена за счет общих денежных средств.

В данном случае договор о передаче в общую долевую собственность супругов жилого помещения содержит элементы соглашения о разделе имущества супругов или брачного договора, соответственно на вышеуказанный договор распространяются положения статей 38 и 41 СК РФ в части нотариального удостоверения такого договора.

Вышеуказанная позиция согласуется с позицией Федеральной нотариальной палаты (копия письма Федеральной нотариальной палаты прилагается).

При этом необходимо учитывать положения пункта 1 статьи 36 СК РФ, поскольку в том случае, если средства из иных источников относятся к личному имуществу одного из супругов, совместная собственность супругов не возникнет, в связи с чем положения статей 41 и 42 СК РФ не будут подлежать применению.

В отношении вопроса об использовании при приобретении жилого помещения также кредитных средств отмечаем, что брачный договор может быть заключен как в отношении имеющегося, так и в отношении будущего имущества супругов (пункт 1 статьи 42 СК РФ).

В этой связи полагаем, что определение долей в праве общей долевой собственности на жилое помещение, приобретаемое за счет средств социальных выплат и кредитных средств, может быть произведено также с использованием конструкции брачного договора.

Приложение: на 3 л. в 1 экз.

*С уважением,*

Заместитель Министра

М.М. Бесхмельницын