

# «МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ВЕСТНИК ПРИШИБСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ»

---

## **Омский Росреестр о регистрации права общей долевой собственности при использовании средств «материнского капитала»**

Материнский (семейный) капитал – это государственная мера поддержки российских семей, воспитывающих детей.

Данная мера поддержки действует в нашей стране с 2007 года и предполагает, что семьи, в которых появился второй ребенок, имеют право на получение материальной поддержки от государства. Первоначально сумма сертификата составляла 250 тысяч рублей, в настоящее время – 466 тысяч 617 рублей.

1 марта 2020 года Президент Российской Федерации подписал важный закон № 35-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам, связанным с распоряжением средствами материнского (семейного) капитала», и теперь получить материнский капитал можно даже при рождении первого ребенка. В целом программа материнского капитала продлена до 31 декабря 2026 года.

Право на получение материнского (семейного) капитала и порядок его использования установлены Федеральным законом от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» (далее – Федеральный закон № 256-ФЗ).

Согласно Федеральному закону № 256-ФЗ право на получение материнского капитала имеют:

– женщина, гражданка РФ, родившая или усыновившая второго или последующих детей после 1 января 2007 года, а также женщина, родившая или усыновившая, начиная с 1 января 2020 года, первого ребенка;

– мужчина, гражданин РФ, который является единственным родителем или усыновителем двух и более детей, рожденных после 1 января 2007 года;

– ребенок до 18 лет, рожденный в 2007 году или позднее, в случае смерти родителей или усыновителей или лишения их родительских прав.

В подтверждение права на получение средств материнского (семейного) капитала выдается сертификат государственного образца.

При этом денежные средства, составляющие материнский капитал, не выдаются наличными на руки владельцу сертификата. Программа является целевой, и реализовать свое право на государственную поддержку семьи можно

только в рамках, установленных законодательством, средства можно направить на:

- улучшение жилищных условий;
- образование детей;
- формирование накопительной пенсии маме;
- социальную адаптацию детей-инвалидов;
- ежемесячную выплату (при определенных условиях).

Остановимся подробнее на улучшении жилищных условий, ведь это – самое популярное на сегодня направление реализации материнского капитала. За годы действия программы ею воспользовались более 9 миллионов семей. Кстати, при покупке жилья в ипотеку использовать средства материнского капитала можно, не дожидаясь, когда ребенку исполнится 3 года.

Под улучшением жилищных условий подразумевается покупка недвижимости – готового или строящегося жилья, строительство дома. А с 2020 года согласно изменениям в Федеральном законе от 29.07.2017 № 217-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» дом можно купить или построить и на садовом участке, а не только на участке, выделенном под индивидуальное жилищное строительство.

Пунктом 4 статьи 10 Федерального закона № 256-ФЗ предусмотрено, что лицо, получившее сертификат (супруг или супруга), обязано оформить жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, в общую собственность – супругов, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению.

Таким образом, вышеназванным законом определен круг лиц, в чью собственность поступает данное жилое помещение, установлены вид собственности – общая долевая и основание для определения долей в праве собственности – соглашение об определении размера доли.

Эти условия защищают права детей в случае развода, смерти родителей и других негативных обстоятельств. Доли необходимо оформлять как при получении федерального материнского капитала, где распорядителем средств выступает Пенсионный фонд, так и при получении регионального материнского капитала, который оформляют местные органы социальной защиты.

В случае если жилое помещение приобретено не в общую собственность, для получения материнского (семейного) капитала необходимо предоставить письменное обязательство – оформить жилое помещение в общую (долевою) собственность в течение 6 месяцев с момента регистрации права собственности на жилье.

Иными словами, речь идет о выделении долей в праве на недвижимое имущество. В силу требований закона, это обстоятельство является обязательным. Особенности данной процедуры состоят в следующем.

Размер долей в праве общей собственности определяется по соглашению сторон. Закон не устанавливает ограничения относительно порядка

распределения долей, они могут быть определены любым способом, но собственниками должны стать все члены семьи.

В целях наделения детей долями в праве на жилое помещение, приобретенное за счет средств материнского капитала, на государственную регистрацию перехода прав может быть представлен любой безвозмездный гражданско-правовой договор, в том числе договор дарения, на основании которого определенные доли будут переданы (отчуждены) от родителей детям. При этом при совершении такой сделки от имени малолетних детей будут выступать их законные представители (родители).

Соглашение об оформлении долей можно составить без участия нотариуса, но только в том случае, если жилье покупалось или строилось без дополнительных вложений, исключительно на средства материнского капитала.

Необходимо учитывать, что обязательными для оформления являются доли не только детей, но и самого владельца сертификата, и его супруга. Если кроме средств материнского капитала супруги вкладывают в покупку квартиры свои накопления или берут кредит, то по закону соглашение об оформлении долей в этой недвижимости удостоверяется у нотариуса в связи с тем, что в соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации (далее – СК РФ) законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности.

Следует отметить, что статья 38 СК РФ предусматривает возможность изменения законного режима имущества супругов путем его раздела. В силу положений пункта 1 названной статьи раздел общего имущества супругов может быть произведен как в период брака, так и после его расторжения по требованию любого из супругов.

При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 38 СК РФ общее имущество супругов может быть разделено между супругами по их соглашению. Соглашение о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака, должно быть нотариально удостоверено.

В этой связи есть два различных варианта отчуждения долей в праве на квартиру детям:

1. Отчуждение долей детям происходит одновременно с разделом совместно нажитого имущества между супругами, в результате чего каждый из членов семьи становится правообладателем доли в праве общей собственности.

На государственную регистрацию права общей долевой собственности родителей и детей может быть представлен договор, содержащий элемент соглашения о разделе совместно нажитого имущества, а также элемент безвозмездной гражданско-правовой сделки, на основании которой доли будут отчуждены от родителей детям. Договор подобного рода должен быть нотариально удостоверен;

2. Отчуждение долей детям происходит с сохранением оставшейся доли в общей совместной собственности супругов.

Следует обратить внимание на то, что действующее законодательство не содержит запрета на распоряжение имуществом, находящимся в общей совместной собственности супругов, путем отчуждения ими определенной доли в пользу третьих лиц. Требование о необходимости соблюдения нотариальной формы сделки для указанных случаев не установлено. Конечно,

указанная сделка может быть совершена и в нотариальной форме, если есть соглашение об этом ее сторон (пункт 2 части 2 статьи 163 ГК РФ).

В заключении следует отметить, что хотя Федеральный закон № 256-ФЗ не разъясняет наказание за не выделение долей, это не означает, что нарушителям ничего не грозит.

В случае, если квартира еще не продана, суд обяжет выделить долю всем членам семьи, в том числе и детям.

Если становится известно о факте нарушения, когда квартира была уже продана, заинтересованное лицо имеет право подать исковое заявление о признании сделки оспоримой и недействительной. Если подобное будет доказано, родителям придется вернуть квартиру первому владельцу. Выданный материнский капитал возвращается государству по основанию нецелевого расходования.

**Елена Кузьмина,  
главный специалист-эксперт  
Омского отдела  
Управления Росреестра  
по Омской области,  
государственный регистратор.**

## **Омский Росреестр о планировании сделки с недвижимостью с участием нотариуса**

Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

В соответствии с пунктом 3 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, «влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена».

Как следует из статьи 163 ГК РФ, нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности такой сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение, и осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, в порядке, установленном законом о нотариате и нотариальной деятельности.

Нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе, а также в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

Можно выделить следующие сделки в отношении прав на недвижимое имущество, которые в силу закона требуют обязательного нотариального удостоверения:

- доверенность (односторонняя сделка) на совершение сделок, требующих нотариальной формы, на подачу заявлений о государственной регистрации прав или сделок, а также на распоряжение зарегистрированными в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) правами, за исключением случаев, предусмотренных законом (статья 185.1 ГК РФ);
- сделка, заключаемая лицом (лицами), которое вследствие физического недостатка, болезни или неграмотности не может расписаться самостоятельно, из-за чего подписантом выступает иное лицо (пункт 3 статьи 160 ГК РФ);
- договор ренты (статья 584 ГК РФ);
- сделка по отчуждению, договор ипотеки доли в праве общей собственности на недвижимое имущество, за исключением случаев, предусмотренных статьей 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации);
- сделка, связанная с распоряжением недвижимостью на условиях опеки, сделка по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего

несовершеннолетнему или ограниченно дееспособному гражданину (статья 54 Закона о регистрации);

– брачный договор (статья 41 Семейного кодекса Российской Федерации, далее – СК РФ);

– соглашение о разделе общего имущества супругов (статья 38 СК РФ);

– сделка, по которой представление документов на государственную регистрацию предполагается посредством почтового отправления (статья 18 Закона о регистрации);

– иные сделки, в отношении которых законом предусмотрена соответствующая форма.

При этом стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (смешанный договор). К отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора (статья 421 ГК РФ).

Таким образом, если стороны заключили смешанный договор, один из элементов которого требует нотариального удостоверения, договор в целом подлежит нотариальному удостоверению.

В качестве примера, можем рассмотреть договор купли-продажи, в соответствии с которым супругами приобретается недвижимое имущество в общую долевую собственность.

Согласно положениям статей 33, 34 СК РФ законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности, который действует, если брачным договором не установлено иное.

Установленный законом режим совместной собственности супругов может быть изменен брачным договором (статья 42 СК РФ), который в соответствии со статьей 41 СК РФ подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

Таким образом, супруги, приобретая в долевую собственность квартиру, изменяют установленный законом режим общей совместной собственности, а заключенный ими договор содержит элементы брачного договора и договора купли-продажи. Соответственно указанный договор должен быть удостоверен нотариально.

В случае, если нотариальное удостоверение договора (соглашения) является обязательным, но стороны договора не удостоверили его нотариально, договор считается ничтожным – недействительным (статья 163 ГК РФ).

Если такой договор предоставляется в качестве правоустанавливающего документа на государственную регистрацию прав, ограничений, обременений прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственный регистратор, осуществляющий правовую экспертизу представленных на государственную регистрацию документов, обязан принять решение о приостановлении регистрационных действий (пункты 7, 13 части 1 статьи 26 Закона о регистрации). При не устранении причин приостановления, регистратор обязан принять решение об отказе в проведении государственной регистрации (статья 27 Закона о регистрации).

**Анастасия Мещенкова,**  
**главный специалист-эксперт**  
**отдела государственной регистрации недвижимости**  
**Управления Росреестра**  
**по Омской области,**  
**государственный регистратор.**

## **Омский Росреестр о некоторых результатах верификации данных, полученных в процессе интеграции ГКН и ЕГРП, и их использовании для целей налогообложения**

В 2018 году на территории Омской области была реализована задача по осуществлению процедуры слияния в единую базу данных двух самостоятельных учетных систем. Таким образом, в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) вошли ранее действовавшие государственный кадастр недвижимости (ГКН) и единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), включавшие в себя описывающие характеристики объектов, сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, сделках с ними и лицах, являющихся их правообладателями. Тем не менее, ещё остается необходимость проведения работ по выявлению и актуализации противоречащих данных, содержащихся в ЕГРН, на постоянной основе.

Управлением Росреестра по Омской области (далее – Управление) и филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской была (далее – Филиал) была проведена работа по верификации и гармонизации данных ЕГРП и ГКН, обеспечивающая качество, в том числе целостность, соответствие и сопоставимость данных об объектах недвижимости.

Эта работа в целях обеспечения качества сведений информационного ресурса продолжается на постоянной основе. Управлением совместно с Филиалом разработан комплексный план мероприятий, направленных на повышение качества сведений об объектах недвижимого имущества, правообладателях, о зарегистрированных правах, ограничениях (обременениях) прав, содержащихся в ЕГРН (далее – План).

Планом предусмотрены следующие мероприятия, направленные на повышение качества данных ЕГРН:

- осуществление контроля и мониторинга качества данных ЕГРН;
- обеспечение межведомственного информационного взаимодействия с органами государственной власти и органами местного самоуправления по наполнению ЕГРН актуальными сведениями об объектах недвижимого имущества, осуществляемого в порядке статьи 32 Федерального закона от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- информационный обмен с Управлением ФНС России по Омской области по передаче в налоговый орган актуальных и качественных сведений ЕГРН по объектам недвижимости и правообладателям;
- уточнение характеристик объектов недвижимости.

Так, например, Управлением совместно с Филиалом за текущий год были проверены и откорректированы сведения в отношении 159264 объектов недвижимости. Работы проводились по актуализации сведений о площади зданий и помещений (57907), об этаже, на котором расположено помещение (43169), о назначении помещений, сооружений и объектов незавершенного строительства (33929), о виде разрешенного использования земельных участков (14985) и др.

В рамках проводимой в Российской Федерации политики налогообложения в отношении объектов недвижимости в 2010 г. было



подписано соглашение, которое включает в себя совместную работу, в том числе по информационному обмену между Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии и Федеральной налоговой службой. Данным соглашением предлагается осуществлять взаимодействие по следующим основным направлениям:

- согласование правовой позиции в обоснование проектов законодательных и других правовых актов, а также нормативных документов по организации и дальнейшему координированию совместной работы;
- выработка и внедрение предложений по улучшению порядка, обеспечивающего соблюдение закона при выполнении учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним при осуществлении учета недвижимости и в области налогообложения имущественными налогами;
- согласование технической документации и справочной информации с целью приведения к единообразию процесса сопоставления объектов недвижимости и их правообладателей;
- выработка совместных инструкций и иных документов для последующей реализации требований к созданию и развитию системы взаимного сотрудничества органов Росреестра и Федеральной налоговой службы;
- создание с помощью инновационных технологий новых информационных ресурсов.

Во исполнение п. 4 ст. 85 Налогового кодекса Российской Федерации и согласно указанному соглашению сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, сделках с ними и лицах, являющихся их правообладателями, передаются Управлением по форме, утвержденной Федеральной налоговой службой России (ФНС).

В целях реализации соглашения был издан совместный приказ Росреестра и Федеральной налоговой службы Российской Федерации, который и закрепил порядок (далее – Порядок) обмена данными в электронном виде о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделках с ним, а также о правообладателях и об объектах недвижимого имущества.

Помимо необходимости передачи сведений об объектах недвижимости в соответствующие налоговые органы данным приказом предусмотрены общие требования к организации обмена сведениями и к программно-техническим средствам, срокам передачи сведений, а также составу передаваемых сведений.

В соответствии с требованиями Порядка сведения, которые подлежат передаче, должны удовлетворять требованиям форматно-логического контроля (ФЛК).

Управление ФНС России по Омской области осуществляет ФЛК сведений и по взаимной связи направляет протокол обработки.

Принятыми считаются только те сведения, которые прошли ФЛК согласно протоколу обработки.

Не прошедшие ФЛК сведения проходят процедуру исправления ошибок, после которой в течение 10 рабочих дней со дня поступления указанного протокола обработки передаются повторно Управлением в Управление ФНС России по Омской области.

В случае возникновения спорных вопросов по сведениям в представленной информации, а также при возникновении необходимости уточнения представленных сведений или запроса дополнительных сведений налоговый орган может направить в Управление запросы в соответствии со [статьей 8](#) Соглашения.

При исчислении и последующем взыскании налогов на объекты недвижимости, применяемых в отношении физических лиц, в частности, на территории Омской области, в результате искажения информации при выгрузке данных из ЕГРН, а также при имеющихся устаревших данных в распоряжении налоговых органов происходит неверное исчисление налогов. Более того, на практике встречаются случаи, когда субъектам налогообложения приходят уведомления из налоговых органов о взыскании платежей за объекты недвижимости, которые находятся в собственности иных физических лиц.

Указанные разночтения можно устранить путем корректировки данных в случае обращения физического лица в налоговый орган, который, в свою очередь, должен повторно запросить соответствующую информацию в Управлении, либо в случае обращения физического лица в Управление.

И так, на 01.01.2020 выгрузке подлежало 661139 объектов недвижимости. Процент прохождения ФЛК составил 99.3.

За текущий год были проанализированы и актуализированы сведения о 412 объектах недвижимости и их правообладателях и повторно выгружены и переданы в Управление ФНС России по Омской области – на основании поступивших в Управление обращений.

**Елена Бондарь,**  
**главный специалист-эксперт отдела**  
**повышения качества данных ЕГРН**  
**Управления Росреестра**  
**по Омской области.**

## **Омский Росреестр о несоблюдении обязательных требований в части геодезии при подготовке межевых и технических планов кадастровыми инженерами**

Приказом Росреестра от 07.06.2019 № П/0225 "Об утверждении перечней нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю при осуществлении государственного надзора (контроля)" утвержден перечень нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю при осуществлении федерального государственного надзора в области геодезии и картографии (далее – Требования).

Требования содержат перечень нормативных правовых актов с указанием конкретных статей, которые необходимо в обязательном порядке соблюдать субъектам геодезической и картографической деятельности и правообладателям земельных участков и объектов недвижимости.

К основным нормативным правовым актам, требования которых необходимо соблюдать, относится ряд Федеральных законов, таких как:

–Федеральный закон от 30.12.2015 № 431-ФЗ "О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

–Федеральный закон от 18.12.1997 № 152-ФЗ "О наименованиях географических объектов";

–Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";

–Земельный кодекс Российской Федерации.

Управлением в рамках реализации полномочий по федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии организовано взаимодействие государственных регистраторов прав и сотрудников государственного геодезического надзора. В ходе правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета, на предмет наличия или отсутствия оснований для приостановления государственного кадастрового учета осуществляется проверка представленных межевых и технических планов по соблюдению кадастровыми инженерами вышеуказанных требований.

Укажем на наиболее часто выявляемые нарушения:

–отсутствие реквизитов выписки из Государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства (далее – ГФДЗ). Данное требование устанавливает пункт 31 приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Требования к подготовке межевого плана);

–несоответствие координат пунктов государственной геодезической сети, указанных в представленных для кадастрового учета межевых и технических планах, значениям координат, содержащимся в каталогах ГФДЗ;

–При выполнении работ методом геодезических спутниковых измерений указывается информация менее чем о трех пунктах государственной геодезической сети (далее – пункт ГГС) или опорной межевой сети, использованных при выполнении кадастровых работ;

–Некорректная подготовка раздела межевого плана «Схема геодезических построений». В случае использования для определения координат характерных точек границы земельного участка метода спутниковых геодезических измерений (определений) отражаются схематичное изображение объекта кадастровых работ, пункты геодезической основы, на которых располагались базовые станции, и расстояние от базовых станций до ближайшей характерной точки объекта кадастровых работ;

–осуществление геодезических работ с использованием средств геодезических измерений, не прошедших в установленном порядке поверку.

Управлением Росреестра по Омской области в рамках исполнения плана межведомственной рабочей группы по осуществлению взаимодействия в работе по предупреждению, выявлению и пресечению правонарушений в сфере земельных правовых отношений в случае выявления нарушения, связанного с указанием кадастровым инженером заведомо ложных сведений, направляется соответствующая информация в органы прокуратуры для принятия мер, предусмотренных статьей 14.35 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации.

**Александр Борисов,**  
**начальник отдела**  
**геодезии и картографии**  
**Управления Росреестра**  
**по Омской области.**