



Конференция «Безопасность сделок на рынке недвижимости»
04 октября 2013 года

Юридическая чистота сделки по отчуждению квартиры, купленной ранее с помощью материнского капитала

Афанасенко Галина Алексеевна
Генеральный директор
ООО «Балтийская ипотечная корпорация»
С.Петербург, ул.Марата, д. 47-79
(812) 333-06-20

КАК ЗАКОНОДАТЕЛЬНО РЕГУЛИРУЕТСЯ ФОРМА ГОСПОДДЕРЖКИ СЕМЕЙ МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ?

1. Федеральный закон №256-ФЗ от 29.12.2006 «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» (в редакции от 28.07.12)
2. Федеральный закон от 28.07.2010 г. № 241-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и о порядке предоставления единовременной выплаты за счет средств материнского (семейного) капитала».
3. Постановление Правительства РФ от 12.12.2007 № 862 «О правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий» (в редакции 28.11.10)
4. Постановление Правительства РФ от 30 декабря 2006 года №873 «О порядке выдачи государственного сертификата на материнский (семейный) капитал» (в редакции от 22.09.08)
5. Постановление Правительства РФ от 27.11.2010 г. № 937 «О внесении изменений в Правила направления средств (части средств) материнского семейного капитала на улучшение жилищных условий от 12 декабря 2007 г. № 862».

И ряд других нормативных актов.

ТРЕБОВАНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА №256-ФЗ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ МСК НА УЛУЧШЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ

В п.4 Статьи 10 Федерального закона от 29.12.2006 г. № 256-ФЗ (ред. от 28.07.2012) «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» сказано: «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 и последующих детей) с определением размера долей по соглашению».

Размер этой доли закон не определяет, констатируя, что это должно быть сделано «по соглашению».

ОСОБЕННОСТИ ПОКУПКИ ЖИЛЬЯ ПО ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУ

- При покупке жилья с использованием ипотеки долю детей в праве собственности выделить не получается, т.к. большинство банков не предоставляют ипотечный кредит на приобретение жилья, где в числе собственников есть несовершеннолетние дети.
- Оформление собственности детям может быть отсрочено до момента погашения кредита.
- В соответствии с постановлением правительства РФ № 862 от 12 декабря 2007 года процедура получения материнского капитала в Пенсионном Фонде России требует, чтобы родители предоставили нотариально заверенный документ, в котором они **обязуются в течение 6 месяцев после выплаты последнего взноса за кредит оформить долю детей в праве собственности на квартиру.**

ОСОБЕННОСТИ ПОКУПКИ ЖИЛЬЯ ПО ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУ

- Федеральным законом №256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» и Правилами направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала, утвержденных постановлением правительства РФ №862 от 12.12.2007 года, **не предусматривается осуществление контрольных функций за выполнением гражданами указанного письменного обязательства.**
- Несоблюдение условия, предусмотренного п.4 Статьи 10 федерального закона №256-ФЗ, об оформлении права собственности на приобретаемое жилье в общую собственность родителей и детей **влечет за собой ничтожность дальнейшей сделки** по отчуждению этого жилья. Сделка может быть оспорена любым заинтересованным лицом.

ВОЗМОЖНЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ

- Подать иск о признании сделки ничтожной в будущем смогут обиженные члены семьи, которых не наделили собственностью. Срок исковой давности для несовершеннолетних начинается с момента исполнения им 18 лет.
- Смогут оспорить сделку и органы опеки и попечительства.
- Возможны иски Пенсионного Фонда России либо иных контролирующих органов к родителям о «нецелевом» использовании средств материнского капитала либо о понуждении к исполнению обязательства о наделении детей собственностью.



БАЛТИЙСКАЯ
ИПОТЕЧНАЯ
КОРПОРАЦИЯ

**ПО СОСТОЯНИЮ НА ФЕВРАЛЬ 2013 ГОДА 4 МЛН.
ГРАЖДАН РФ ПОЛУЧИЛИ СЕРТИФИКАТЫ НА МСК,
БОЛЕЕ 1,5 МЛН. ГРАЖДАН УЖЕ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАЛИ,
ИЗ НИХ 97% ИСПОЛЬЗОВАЛИ ЕГО НА УЛУЧШЕНИЕ
ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ!**

ВОЗМОЖНЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ

В настоящий момент ПФР не направляет информацию об использовании родителями средств материнского капитала в Росреестр.

Законодательством не установлен порядок контроля ПФР и Росреестра за соблюдением обязательств, данных распорядителями средств материнского капитала.

Отсутствие связи между информацией, хранящейся в ПФР, органами опеки и попечительства и Росреестром может в дальнейшем привести к волне судебных процессов.

СЛЕДСТВИЕ:

У покупателя жилья, банков и риэлторов практически нет возможности проверить чистоту квартиры, ранее приобретенной в ипотеку с использованием средств материнского капитала.

ЧТО МОЖЕТ И ДОЛЖЕН ПРЕДПРИНЯТЬ РИЭЛТОР

1. Покупателю/риелтору следует выяснить, имелось ли у него право на получение МСК на момент приобретения жилого помещения, для чего следует запросить у продавца справку из территориального отделения ПФР об остатке средств МСК.
2. Если остаток средств МСК равен размеру, установленному законодательством на дату заключения сделки купли-продажи, то продавец не реализовал свое право на МСК. Жилое помещение можно приобретать без выделения долей членам семьи.
3. Если остаток средств МСК меньше законодательно установленного уровня либо равен нулю, можно предположить, что средства МСК частично либо полностью были использованы продавцом на приобретение/ строительство жилья или погашение ипотечного кредита. В таком случае продавец должен выделить в жилом помещении доли супругу и детям. Без этого не рекомендуется заключать договор купли-продажи, договор уступки прав требования на строительство жилого помещения и др.

КОНФЕРЕНЦИЯ « БЕЗОПАСНОСТЬ СДЕЛОК НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ»

04 октября 2013 года

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

**ООО «Балтийская ипотечная корпорация»
Санкт-Петербург, ул. Марата, дом 47-49, офис 101**

**Генеральный директор
Афанасенко Галина Алексеевна**

(812) 333 06 20,

(812) 333 06 21,

(812) 333 03 23,

Факс (812) 333 06 22

www.baltipoteka.ru