

«Особенности государственной регистрации договора купли- продажи недвижимого имущества, приобретаемого с использованием материнского капитала»

Положения Гражданского кодекса Российской Федерации регулируют порядок заключения и исполнения договора купли-продажи недвижимого имущества. По договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, помещение жилого и нежилого назначения, машино-место или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется уплатить продавцу определенную договором денежную сумму (цену) и принять недвижимое имущество, являющееся предметом договора. Договор должен быть заключен в письменной форме путем составления единого документа, подписанного обеими сторонами. Договор государственной регистрации не подлежит, необходимо зарегистрировать переход права собственности на недвижимое имущество по договору от продавца к покупателю. Именно государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования такого права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Федеральным законом от 29 декабря 2006 г. N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" была введена новая форма государственной поддержки - материнский (семейный) капитал. Основная цель принятия данного Федерального закона - создание условий для обеспечения достойной жизни и свободного развития детей в семьях с двумя и более детьми путем предоставления возможности направить полученные от государства денежные средства на улучшение жилищных условий, образование детей либо на повышение уровня пенсионного обеспечения матери.

В соответствии со ст. 10 Закона от 29 декабря 2006 года N 256-ФЗ, лицо, получившее государственный сертификат на материнский капитал, вправе использовать его на приобретение (строительство) жилого помещения, осуществляемое гражданами посредством совершения любых не противоречащих закону сделок и участия в обязательствах (включая участие в долевом строительстве многоквартирного дома, 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, а в случае самостоятельного строительства (реконструкции) путем перечисления указанных средств на банковский счет лица, получившего сертификат.

Другими словами, материнский капитал можно использовать на основании сделки купли-продажи жилого помещения как за счет своих средств, так и заимствованных либо покупки строительных материалов, предназначенных для строительства или реконструкции жилого домовладения; сделки долевого участия в строительстве жилого помещения (переуступки прав по ней) либо участия в жилищных кооперативах, на основании которых у владельца сертификата после осуществления необходимых выплат возникнет право требовать передачи в собственность жилого помещения.

Таким образом, материнский капитал является дополнительной мерой социальной поддержки семей, имеющих детей, которая предоставляется за счет средств федерального бюджета в случае рождения в семье (усыновления) второго и последующих детей в период с 1 января 2007 года в твердой сумме без учета возраста родителей и которая может быть использована, в частности, на улучшение жилищных условий, причем независимо от факта признания семьи нуждающейся в жилом помещении.

Все это дополняется закрепленным действующим законодательством обязательными требованиями при выборе варианта улучшения жилищных условий, которые нам предстоит рассмотреть:

приобретаемое с использованием средств материнского (семейного) капитала жилое помещение должно находиться только на территории Российской Федерации (ч. 3 ст. 10 Закона от 29 декабря 2006 года N 256-ФЗ);

распоряжаться средствами материнского капитала можно не ранее чем по истечении трех лет со дня рождения (усыновления) ребенка, которое явилось основанием для его выдачи (ч. 7 ст. 3 и ч. 6 ст. 7 Закона от 29 декабря 2006 года N 256-ФЗ);

жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств материнского капитала, оформляется в общую собственность родителей, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению (п. 4 ст. 10 Закона от 29 декабря 2006 года N 256-ФЗ).

Законом от 29 декабря 2006 года N 256-ФЗ предусмотрено по крайней мере одно исключение (ч. 6.1 ст. 7): на погашение основного долга и уплату процентов по кредитам или займам на приобретение (строительство) жилого помещения законодательство устанавливает льготный режим - средства материнского капитала можно направить на них сразу же после получения сертификата.

Отдельного внимания заслуживает представленное нами заключительное требование законодателя об оформлении приобретенного жилья в общую собственность родителей и детей. Во исполнение этого предписания в Постановлении Правительства Российской Федерации от 12.12.2007 N 862, утверждающем Правила направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных

условий, вне зависимости от оснований распоряжения материнским капиталом предусмотрена необходимость представления засвидетельствованного в установленном законодательством Российской Федерации порядке письменного обязательства лица, получившего сертификат, в течение 6 месяцев после вступления во владение жилым помещением (либо с момента распоряжения материнским капиталом, если он направлен на погашение ранее выданных кредитов), приобретенным (построенным, реконструированным) с использованием средств материнского капитала, оформить его в общую собственность супругов и всех детей с определением размера долей по соглашению.

Иными словами, приобретение жилого помещения с использованием средств материнского капитала не влечет за собой безусловного возникновения на него права собственности у лиц, не указанных в договоре в качестве приобретателя, и обусловлено наступлением определенных обстоятельств. При ненаступлении таких обстоятельств обязанность оформления помещения в общую собственность не возникает, в связи с чем и достигнутые соглашения по выделению долей могут быть пересмотрены.

Главный специалист – эксперт отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения Управления Росреестра по Волгоградской области Валентина Николаевна Родина

Начальник Николаевского отдела

М.В. Пшеничный