

ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ И СДЕЛОК С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ МАТЕРИНСКОГО КАПИТАЛА

Использование средств материнского капитала на улучшение жилищных условий все активнее входит в нашу жизнь. В связи с этим, Ардонский отдел Управления Росреестра по РСО—Алания доводит до сведения граждан особенности государственной регистрации прав на жилые помещения, приобретаемые с использованием средств материнского (семейного) капитала.

В соответствии со статьей 10 Федерального закона Российской Федерации № 256-ФЗ от 29.12.2006 года "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" и п.2 Постановления Правительства Российской Федерации № 862 от 12.12.2007 года "О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий" владельцы государственного сертификата на материнский (семейный) капитал (далее — сертификат) могут использовать средства (часть средств) материнского (семейного) капитала на приобретение, строительство жилого помещения, а также на строительство или реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства без привлечения строительной организации, осуществляемые лицом, состоящим в зарегистрированном браке с лицом, получившим сертификат (далее — супруг лица, получившего сертификат).

Как показывает практика, самым востребованным направлением материнского капитала является улучшение жилищных условий.

Мы не будем рассматривать общие вопросы и порядок получения сертификата на материнский капитал — подробную информацию по данному вопросу можно получить в территориальных органах Пенсионного фонда РФ. Предлагаем остановиться на особенностях оформления сделок с недвижимостью с использованием материнского капитала.

Рассмотрим особенности сделок, когда средства материнского капитала направляются на оплату приобретаемого жилья.

Во-первых, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, оформляется в общую собственность родителей, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению.

Например, для семьи в составе 4

человек (родители и 2 ребенка) покупателями будут являться 4 физических лица с определением доли в общей долевой собственности на приобретаемое жилое помещение в размере одной четвертой доли. При этом интересы несовершеннолетних детей будут представлять их законные представители (отец или мать) в порядке, предусмотренном статьями 26,28 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Правила направления средств материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий установлены Правительством Российской Федерации постановлением от 12.12.2007 №862 "О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий". Указанные Правила устанавливают виды расходов, на которые могут быть направлены средства материнского (семейного) капитала для улучшения жилищных условий, порядок подачи заявления о распоряжении этими средствами и перечень документов, необходимых для рассмотрения заявления, а также порядок и сроки перечисления указанных средств.

Пунктом 2 Правил определено, что лицо, получившее государственный сертификат на материнский (семейный) капитал, вправе использовать средства (часть средств) материнского (семейного) капитала на приобретение или строительство жилого помещения посредством совершения любых не противоречащих закону сделок.

Согласно пункту 8 Правил при направлении средств материнского (семейного) капитала на оплату приобретаемого жилого помещения в случае, если жилое помещение оформлено не в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) или не осуществлена государственная регистрация права собственности на жилое помещение, лицо, получившее сертификат, дополнительно представляет в территориальный орган Пенсионного фонда Российской Федерации по месту жительства засвидетельствованное в установленном законодательством Российской Федерации порядке письменное обязательство лица (лиц), являющегося покупателем по договору купли-продажи жилого помещения (договору купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа) с использованием средств материнского (семейного) капитала, оформить жилое

помещение в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению в течение 6 месяцев после перечисления Пенсионным фондом Российской Федерации средств материнского (семейного) капитала лицу, осуществляющему отчуждение жилого помещения, а в случае приобретения жилого помещения по договору купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа — в течение 6 месяцев после внесения последнего платежа, завершающего оплату стоимости жилого помещения в полном размере.

Таким образом, законодателем предусмотрен порядок приобретения жилого помещения с использованием средств материнского (семейного) капитала с оформлением права собственности на одного из супругов, однако в этом случае обязательным условием перечисления денежных средств продавцу будет являться предоставление в территориальный орган Пенсионного фонда Российской Федерации нотариально засвидетельствованного обязательства оформить жилое помещение в общую долевую собственность всех членов семьи в течение 6 месяцев после перечисления денежных средств.

Во-вторых, в связи с тем, что порядок оплаты стоимости приобретаемой квартиры или жилого дома является существенным условием договора купли-продажи, в договоре необходимо указать, какая сумма из общей стоимости квартиры будет оплачиваться за счет средств материнского капитала, а какая — за счет собственных средств.

Возможна ситуация, когда материнского капитала недостаточно для оплаты стоимости жилья, а собственных средств нет. В этом случае, возможно, использовать материнский капитал для оплаты первоначального взноса по договору купли-продажи, а оставшуюся часть оплатить за счет заемных средств, о чем также необходимо указать в договоре купли-продажи.

В-третьих, в договоре необходимо установить срок оплаты по договору и определить: будет приобретаемая квартира находиться в ипотеке у продавца до полной оплаты стоимости приобретаемого жилья или нет. Если вы совместно с продавцом решите, что ипотеку в силу закона до полной оплаты по договору вы устанавливать не

будете, то об этом обязательно необходимо указать в договоре.

Учитывая то обстоятельство, что процедура совершения нотариусами вышеназванного обязательства в полной мере не урегулирована, а также необходимость совершения дополнительных регистрационных действий по переоформлению прав, в том числе с уплатой государственной пошлины, считаем целесообразным при совершении сделок по приобретению жилых помещений с использованием средств материнского (семейного) капитала руководствоваться требованиями статьи 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" в части единовременного оформления права общей долевой собственности всех членов семьи.

И, конечно, стоит помнить о том, что договор купли-продажи жилого помещения и права общей долевой собственности подлежат обязательной государственной регистрации, для чего вам необходимо обратиться совместно со всеми участниками сделки в Ардонский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РСО—Алания и Межрайонный отдел № 2 (Ардонский район) ФБУ "Кадастровая палата" по РСО—Алания по адресу: г. Ардон, ул. Гайтова, 23.

На государственную регистрацию договора купли-продажи необходимо будет представить следующие документы:

1. Заявления о государственной регистрации от продавца и от покупателя;
2. Платежный документ об уплате государственной пошлины и их копии (1000 рублей за регистрацию договора купли-продажи уплачивают в равных долях все участники сделки (500 рублей продавец и 500 рублей в равных долях покупатель), 1000 рублей за регистрацию права собственности уплачивают в равных долях покупатель);
3. Документы, удостоверяющие личности заявителей;
4. Доверенность (нотариально удостоверенная) при обращении представителя;
5. Договор купли-продажи жилого помещения, подписанный сторонами (не менее чем в двух подлинных экземплярах при простой письменной форме или оригинал и копия при нотариальной форме договора);
6. Сертификат на материнский

кий (семейный) капитал и его копия;

7. Справка из Пенсионного фонда об остаточном размере средств материнского (семейного) капитала, выданная Управлением Пенсионного фонда Российской Федерации по Ардонскому району РСО—Алания.

8. Согласие супруга (и) продавца на отчуждение жилого помещения и его копию, если это имущество было приобретено продавцом в период брака на совместно нажитые денежные средства;

9. Разрешение органа опеки и попечительства на продажу жилого помещения, если одним из продавцов выступает несовершеннолетний гражданин;

10. Подлинник и копия кредитного договора или договора займа, если средства материнского капитала направляются на оплату первоначального взноса за квартиру, а оставшаяся часть вы будете оплачивать на заемные средства;

11. Подлинник и копия документа, подтверждающего перечень лиц, совместно проживающих с лицом, на чье имя выдан сертификат на материнский капитал;

12. Техническая документация, если ранее объект не прошел государственную регистрацию в органах Росреестра, и ее копия (кадастровый паспорт объекта недвижимости).

Государственная регистрация договора купли-продажи с использованием средств материнского (семейного) капитала проводится в сокращенные сроки, не позднее чем в течение пяти рабочих дней со дня подачи документов.

За более полной информацией и консультацией по вопросу государственной регистрации приобретения недвижимого имущества с использованием средств материнского (семейного) капитала можно обратиться в Ардонский отдел.

ГРАФИК РАБОТЫ

Ардонского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РСО—Алания и Межрайонного отдела № 2 (Ардонский район) ФБУ "Кадастровая палата" по РСО—Алания:

Получить готовые документы, справки, выписки, консультации:

Понедельник	09:00 — 13:00
Вторник	12:00 — 15:00
Среда	14:00 — 17:00
Четверг	14:00 — 17:00
Пятница	13:00 — 16:00
Суббота	14:00 — 17:00

Сдать документы для государственной регистрации прав и заказать справки и выписки из ЕГРП:

Понедельник	— неприменный день
Вторник	15:00 — 20:00
Среда	9:00 — 14:00
Четверг	9:00 — 14:00
Пятница	8:00 — 13:00
Суббота	9:00 — 14:00

Начальник Ардонского отдела Управления Росреестра по РСО—Алания А. И. Габараев.

Мир вокруг нас

Сотрудники районной библиотеки провели для старшеклассников СОШ № 3 урок по экологии на тему "О том, как хороша природа".

К мероприятию была оформлена книжная выставка, которая вызвала большой интерес у ребят.

Жанна Купеева рассказала учащимся, как важно бережно относиться к любым природным ресурсам.

— Надо щадить, охранять каждый цветок, каждое растение и дерево. Ведь от этого зависит будущее всего человечества, — отметила она.

А Людмила Томаева познакомила ребят с изданиями, в которых говорится об особо охраняемых объектах на территории Ардонского района.

Учащиеся очень заинтересовались ее рассказом о том, что почти о каждом дереве, растущем в нашем городе, можно найти сведения в книге "Природные ресурсы РСО — Алания". Многие из них были удивлены и тем, что расте-



НАУЧИТЬСЯ ЦЕНИТЬ И ОБЕРЕГАТЬ ПРИРОДУ

ния, деревья, птицы, занесенные в Красную книгу, встречаются в нашем районе. Так, например, птица квака и черный аист обитают в урочище Бекан.

Особой темой на уроке стала беседа о священном дубе, который растет на улице Тогузова, как пишет известный краевед и ученый К. Попов, еще со времен татаро-монгольского нашествия.



В завершение мероприятия методист ДДТ Владимир Карасаев призвал ребят жить в гармонии с природой. А как же иначе, ведь она щедро дарит людям свою красоту и богатства. Надо только научиться ценить, оберегать и охранять ее.

Эльза ЛАЗАРОВА.

Предприятия-банкроты в этом году должны соцстраху почти 41 миллион рублей

С начала 2011 года отделение Фонда приняло участие более чем в 150 судебных заседаниях Арбитражного суда, на которых в реестр требований кредиторов предприятиям, находящимся в стадии банкротства, включены претензии на сумму свыше 40,5 миллионов рублей. Об этом заявил в среду, 30 ноября, заместитель управляющего ГУ-РО ФСС РФ по Северной Осетии Олег Усанович.

По его словам, выставленные соцстрахом требования складываются из страховых взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профзаболеваний, а также капитализированных платежей.

"В лидерах по задолженности по капитализированным платежам ВМУП "Трамвайно-троллейбусное управление г. Владикавказа" — свыше 17,5 миллионов рублей, ВМУП "Тепловые сети" — почти 8 миллионов рублей и ВМУП "Владводосток" — более 5 миллионов рублей", — отметил в своем докладе О. Усанович.

Заместитель руководителя Фонда акцентировал внимание собравшихся на том, что необходимо усилить контроль над деятельностью арбитражных управляющих для повышения эффективности проведения процедур, применяемых в банкротстве.

"Для чего необходимо наше участие в процедуре банкротства? Представьте себе, что на производстве произошел несчастный случай. Не стало кормильца семьи. Предприятие должно при банкротстве перечислить деньги в ФСС, которые впоследствии будут выплачиваться иждивенцам, например, детям до достижения ими совершеннолетия или окончания учебы", — пояснил Олег Усанович.