

Жилье с привлечением материнского капитала: что нужно знать, обращаясь за государственной регистрацией

Сегодня на территории Хабаровского края реализуется ряд жилищных программ, направленных на улучшение условий жизни отдельных категорий граждан: молодые семьи, матери, родившие второго и последующего ребенка, военнослужащие, граждане, проживающие в ветхом или аварийном жилье и т.д. При реализации этих государственных программ расходуются средства из федерального бюджета, поэтому финансирование является целевым.

Право на получение социальной выплаты подтверждается различными документами – это может быть государственный сертификат на право получения материнского (семейного) капитала, свидетельство о праве на социальную выплату, государственный жилищный сертификат и т.д.

Поскольку перечисление целевых денежных средств на счет продавца осуществляется после государственной регистрации перехода права собственности, то возникает ипотека в силу закона, государственная регистрация которой в соответствии с федеральным законом осуществляется в сокращенные сроки – 5 рабочих дней.

Несмотря на то, что при реализации государственных жилищных программ используются целевые средства федерального бюджета, переход права собственности на объект недвижимости от продавца к покупателю осуществляется в результате сделки купли-продажи, поэтому для этих договоров применяются общие правила, установленные гражданским законодательством к этому виду сделок. Несоблюдение этих правил может повлечь ряд неприятных последствий для заявителей.

Общие правила сделки купли-продажи остаются неизменными: сделка должна быть законна, надлежаще оформлена (простая письменная или нотариальная форма), зарегистрирована в органах Росреестра и содержать все существенные условия, присущие данному договору.

В договоре должен быть указан предмет – квартира, комната, жилой дом, характеристики которого указываются в соответствии с кадастровым (техническим) паспортом; цена, устанавливаемая соглашением сторон; порядок передачи недвижимости, который оформляется актом приема-передачи или указывается в самом договоре; перечень лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования жилым помещением после его приобретения покупателем, с указанием их прав, на пользование продаваемым жилым помещением, которое подтверждается справкой с места регистрации; сведения о наличии или отсутствии арестов, ограничений (обременений) и иных запрещений.

Стороны сделки (физические и юридические лица) должны обязательно указать полные данные о себе.

Если договор заключен не сторонами, а их представителями, то в договоре помимо данных сторон указываются данные о представителях и

полномочия, в силу которых они действуют (доверенности, документы законных представителей несовершеннолетних и лиц, лишенных дееспособности).

В силу требований закона Управлением Росреестра могут быть затребованы другие документы, подтверждающие законность сделки (например, разрешение органа опеки и попечительства, согласие супруга на приобретение, отказ от преимущественного права покупки от остальных участников долевой собственности и др.). Требования много, и связано это с необходимостью защиты прав не только участников сделки, но и третьих лиц.

Зачастую заявители сталкиваются с проблемами, связанными с предъявлением дополнительных требований к такого рода договорам купли-продажи. И если несоблюдение этих требований не влечет недействительность самой сделки, то получение социальной выплаты (перечисление целевых денежных средств на счет продавца) может быть под вопросом. Эти требования касаются порядка расчетов.

Как показывает практика Управления, важной частью является точное указание расчетных счетов, размера социальной выплаты, а также документов, подтверждающих право на социальную выплату (материнский капитал). И именно в этих сведениях стороны, как правило, допускают ошибки. Ошибаются в номере расчетного счета продавца, на который будут перечислены средства, реквизиты банка, через который осуществляется перевод этих денежных средств. Неправильно указывают реквизиты (номер, дата выдачи, орган выдавший) государственных сертификатов, свидетельств. Выявленные неточности исправляются сторонами в самом договоре. Такие исправления оговариваются, т.е. подписываются всеми участниками сделки. Ошибки в договоре выявляются государственным регистратором при проведении правовой экспертизы. И если сумму социальной выплаты и документ, подтверждающий право на нее, можно сверить при проверке документов, поскольку сертификаты и свидетельства прикладываются к договору, то проверить правильность расчетных счетов и банковских реквизитов не представляется возможным, да это и не входит в компетенцию государственного регистратора.

Кроме того, в практике Управления возникали случаи, когда заявители обращались после государственной регистрации сделки и перехода права собственности, за регистрацией дополнительного соглашения к уже зарегистрированному договору купли-продажи. В одном из случаев сторонами не был указан орган, выдавший свидетельство о праве на социальную выплату. В другом случае, дополнительное соглашение вносило изменение в срок перечисления денежных средств, предусмотренных свидетельством или сертификатом, вернее, исключало этот пункт из порядка расчетов. Вносятся изменения в количество банковских дней, в течение которых будут перечисляться денежные средства: при подаче документов указывают 3 банковских дня, после государственной регистрации (в процессе проверки зарегистрированного договора специалистом банка) заявители

выясняют, что 5 банковских дней. Все эти сведения не проверяются государственным регистратором, а значит, остаются на усмотрение сторон.

Как же поступить в случае выявления ошибок после государственной регистрации? Главное: не надо вносить исправления в договор от руки, даже за подписью всех участников сделки. Таким образом внести исправления можно только до государственной регистрации. **После государственной регистрации все изменения вносятся исключительно путем составления дополнительного соглашения, которое заключается в той же форме, что и сам договор (т.е. если договор в простой письменной форме, то и соглашение в простой письменной, если в нотариальной, то и соглашение в нотариальной форме).**

Вроде бы, что здесь неприятного: ошибся, заключил соглашение и никаких проблем. Но, к сожалению, они есть. Во-первых, дополнительное соглашение – это сделка, а при государственной регистрации сделки уплачивается государственная пошлина в размере 1000 рублей, разделенная на количество участников. А во-вторых, для государственной регистрации дополнительных соглашений законодательством не установлены специальные (сокращенные) сроки и по общему правилу соглашения регистрируются в течение 10 дней. Для продавца это неприятный сюрприз.

Поэтому, прежде чем сдать документы на государственную регистрацию, проверьте внимательно договор. Ведь цена такой ошибки бьет по карману, а также увеличивает сроки оформления вашего права.