

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

Тема: «Тонкости сделок с материнским капиталом»

Спикер: юрист-эксперт по
сделкам с недвижимостью

Митрошина Альфия

5-9
ОКТЯБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Обо мне:

- 📎 Опыт работы юристом в недвижимости практически 17 лет, 15 лет из них работа в крупнейших корпорациях г. Москвы;
- 📎 Владелец юридического бюро «Сделки с недвижимостью»;
- 📎 Автор онлайн-курса для риэлторов и юристов «Юридический ключ риэлтора»;
- 📎 Более 2500 тысяч сопровождаемых сделок с недвижимостью;
- 📎 Веду свой юридический блог в инстаграмм @alfiya.mitroshina



Реформа программы материнского капитала

- Изменение принципа предоставления материнского капитала, теперь им можно воспользоваться и при рождении первого ребенка;
- Поменялись сроки перечисления материнского капитала, с 10 до 5 дней, а с 01.01.2021г. Будет изменен и срок рассмотрения заявления;
- Теперь с 12.03.20 не нужно подавать заявление о наделении долями в ПФ РФ;
- Суммы материнского капитала тоже претерпели изменения.



Погашение долга по ипотеке материнским капиталом

- Проблемы ситуации:
- детям нужно выделять доли именно в Объекте, который приобретался с ипотекой;
- при продаже из под залога остаток долга по кредиту оплачивает Покупатель;
- Схема погашения долга - на расчетный счет.



Алгоритм сделки

Погашение остатка долга деньгами Покупателя на р/сч



Снятие залога Продавцом



Выделение долей детям



Подбор альтернативы



Получение распоряжения органов опеки



Сделка



Что мы имеем? Риски.

- Цикл сделки при очень хорошем раскладе 1,5 месяца;
- Все эти 1,5 месяца покупатель уже оплатил чью-то ипотеку и находится в подвешенном состоянии;
- Не только от Продавца зависит исход сделки, так как есть еще орган опеки и попечительства в алгоритме.
- Продавец в любой момент может сказать: «Спасибо. До свиданья!!!»



Нивелирование рисков Покупателя.

- Предварительный договор купли-продажи;
- Соглашение о задатке;
- Задаток перечисляем на расчетный счет Продавца;
- В назначении платежа четко указываем реквизиты Преддоговора и соглашения о задатке.



Проверка Объекта на наличие использования маткапитала

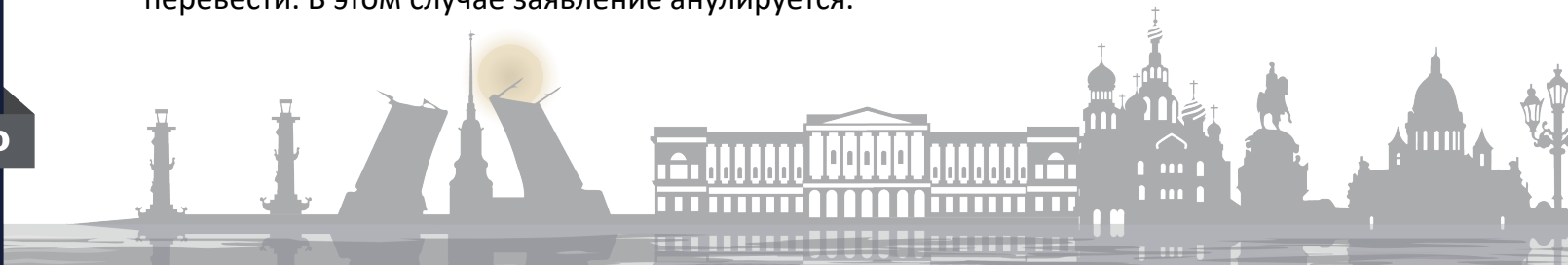
- Справка из Пенсионного фонда: Об остатке средств на счете;
- Если ипотека, график платежей, справка от банка;
- Выявляем наличие детей;
- Проверяем через портал гос. услуг

5-9
ОКТАБРЯ



Возврат материнского капитала

- В «Обзоре судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.06.2016, п.9) рассказывается о деле мамы из Пензенской области, которой пришлось расторгать договор долевого участия с застройщиком. При расторжении договора строительная компания перечислила сумму материнского капитала в местный Пенсионный фонд. Позже мама нашла подходящий жилой дом и написала в ПФР новое заявление о распоряжении материнским капиталом. Пенсионный фонд отказался повторно перечислять сумму материнского капитала, сославшись на отсутствие в законе возможности распоряжения капиталом даже в случае возврата денег. Суды восстановили женщине право на средства материнского капитала, поскольку свое право на улучшение жилищных условий для семьи она так и не реализовала.
- когда расторгается Договор долевого участия, а средства маткапа использовались для улучшения жилищных условий, Застройщик может вернуть деньги в семью, а может в ПФР РФ и для того чтобы воспользоваться средствами маткапа вновь придется обратиться в суд и доказать, что цель на которую был направлен мат кап не достигнута не по вине семьи.
- Порядок возврата административно не предусмотрен. Есть очень большое желание у семей вернуть деньги материнского капитала тогда, когда квартира продается из под залога и есть судебное дело No2-3262/2018 Подольского суда, где иск был удовлетворен судом первой инстанции. Женщина вернула сумму потраченного мат капа на счет ПФРФ потом подала в суд с тем, чтобы ей восстановили право на распоряжение мат капом. И ее иск удовлетворили. Но суд апелляционной инстанции данное решение отменил.
- Можно вернуть средства если, заявление было написано, но деньги еще не успели перевести. В этом случае заявление аннулируется.



Мои контакты

- Телефон: 8(905)785-31-25
- email: amitroshina@yandex.ru
- Инстаграмм:
• <https://instagram.com/alfiya.mitroshina?r=nametag>
- Фейсбук:
• <https://www.facebook.com/profile.php?id=100010798244111>
- ВКонтакте:
• <https://vk.com/id59837590>
- Мой сайт:
<http://amitroshina.tilda.ws/>

