

**Покупка квартиры за счет средств материнского капитала.**

**Что нужно знать?**

Материнский (семейный) капитал - это одна из мер государственной поддержки семей, имеющих ребенка (детей). Его можно использовать, в том числе, для улучшения жилищных условий, в частности, на покупку жилья. Договор купли-продажи жилья с использованием средств материнского капитала должен быть заключен в письменной форме и подписан всеми сторонами. Согласно п. 1, ст. 549, ст. 550 ГК РФ несоблюдение письменной формы договора влечет его недействительность.

Обязательного нотариального удостоверения такого договора закон не предусматривает. Исключение составляют подлежащие нотариальному удостоверению (п. 2 ч. 12 ст. 18, ч. 1 ст. 42, ч. 2 ст. 54) Закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ):

* сделки по отчуждению недвижимости, принадлежащей несовершеннолетнему или признанному ограниченно дееспособным гражданину;
* сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимость (за исключением, в частности, сделок при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке);
* сделки по отчуждению недвижимости, если заявление и документы на регистрацию этой сделки или возникающего на ее основании права (ограничения или обременения права) будут представлены в орган регистрации прав по почте.

Учитывая установленные законодательством правила и порядок предоставления материнского капитала, при покупке жилья необходимо принять во внимание некоторые особенности.

На основании ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ жилье, приобретаемое с использованием средств материнского капитала, должно быть оформлено в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга (супруги) и детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению.

В связи с этим целесообразно сразу приобрести жилье в общую собственность всех вышеуказанных лиц и определить их доли в договоре купли-продажи.

Каких-либо специальных положений по определению размера доли в праве собственности на жилое помещение, приобретенное с использованием материнского капитала, законодательство не содержит.

При покупке жилья с использованием средств материнского капитала полная оплата цены договора происходит не сразу, а через определенное время. В связи с этим жилье признается находящимся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате (залог (ипотека) в силу закона). В соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ; п. 2 ст. 1, ст. 2 Закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ стороны могут заключить письменное соглашение, регулирующее их отношения применительно к залогу, а также предусмотреть в договоре купли-продажи, что такого залога не возникает, однако для защиты интересов продавца возникновение залога рекомендовано.

Если договор заключается с привлечением заемных средств, то залог регистрируется также в пользу банка (п. 1 ст. 77 Закона № 102-ФЗ).

Пенсионный Фонд России перечисляет денежные средства только в безналичной форме. В связи с этим в договоре купли-продажи необходимо отметить безналичную форму расчета в части материнского капитала и указать реквизиты банковского счета продавца, на который будет осуществлен платеж.

В соответствии с ч. 2 ст. 53.1, ч. 2 ст. 55 Основ законодательства РФ о нотариате в настоящее время, если договор удостоверен нотариально, заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы обязан представить в Росреестр нотариус, при условии, что стороны сделки не возражают против этого. В остальных случаях граждане могут представить документы на регистрацию самостоятельно.

На основании ч. 1, 2 ст. 14 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация перехода права собственности и ипотеки в силу закона осуществляется на основании заявления и необходимых документов, поступивших в Росреестр.

За государственную регистрацию прав необходимо уплатить госпошлину в соответствии с Налоговым Кодексом РФ.

Проведенная государственная регистрация удостоверяется выпиской из ЕГРН, а также специальной регистрационной надписью на договоре купли-продажи.

С выплатой продавцу жилого помещения денежных средств в полном объеме залог прекращается. Для погашения регистрационной записи об ипотеке в Росреестр необходимо, в частности, представить совместное заявление залогодателя и залогодержателя (продавца и покупателя жилого помещения), либо только заявление залогодержателя. Регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней. Госпошлина за это не уплачивается.

Управление Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Алтай