

**Управление Росреестра по Владимирской области информирует  
об особенностях государственной регистрации объектов недвижимости,  
приобретенных за счет средств материнского капитала**

Материнский (семейный) капитал - это одна из мер государственной поддержки семей с детьми. Одним из направлений его использования является улучшение жилищных условий, и данная выплата может быть использована на:

- приобретение на вторичном рынке жилья на любых законных основаниях;
- приобретение строящегося жилого помещения (в том числе в случае участия в долевом строительстве, в жилищных, жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативах);
- осуществление индивидуального жилищного строительства и реконструкцию жилья (с привлечением или без привлечения сторонней организации);
- оплату кредита на приобретение жилья (как оплату первоначального взноса, так и погашение основного долга и процентов).

Указанный перечень использования средств материнского (семейного) капитала является закрытым. Использование таких средств для приобретения земельного участка под строительство жилого дома не предусмотрено.

За счет средств материнского (семейного) капитала может быть приобретена также доля в праве собственности на жилое помещение. Размер такой доли должен позволять выделить в пользование изолированное жилое помещение.

Договор купли-продажи с привлечением материнского (семейного) капитала заключается с соблюдением требований, установленных Гражданским Кодексом Российской Федерации. Специальных требований относительно формы договора законодательством не предусмотрено, договор купли-продажи заключается в простой письменной форме и должен быть подписан всеми сторонами, нотариальное удостоверение договора не требуется. Такое удостоверение возможно по соглашению сторон. Несоблюдение письменной формы договора влечет его недействительность (п. 1 ст. 549, ст. 550 ГК РФ). Денежные средства предоставляются Пенсионным фондом России (далее - ПФР) только после того, как договор купли-продажи прошел государственную регистрацию в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестре).

При составлении договора купли-продажи с привлечением материнского (семейного) капитала следует учитывать следующее.

Жилое помещение может быть приобретено только в общую собственность родителей и детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей). Размер долей определяется по соглашению сторон (ч. 4 ст. 10 Федерального закона от 29.12.2006 N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержке семей, имеющих детей»). Закон не устанавливает ограничения относительно порядка распределения долей, они могут быть определены любым способом, но собственниками должны стать все члены семьи.

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

Не исключается возможность оформления жилого помещения на одного из супругов (титульного собственника), либо на обоих супругов. В таком случае, для получения материнского (семейного) капитала необходимо подготовить засвидетельствованное в установленном порядке обязательство об оформлении жилья в общую долевую собственность всех членов семьи в течение шести месяцев с момента перечисления

Пенсионным фондом России денежных средств; при рассрочке платежа – в течение шести месяцев после внесения последнего платежа, завершающего оплату стоимости жилья в полном размере; при использовании целевого жилищного займа – в течение шести месяцев после снятия обременения с жилого помещения.

Если жилое помещение приобретается как за счет средств материнского (семейного) капитала, так и за счет собственных средств супругов, необходимо учитывать следующее. В соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности. Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. Законный режим имущества супругов может быть изменен соглашением о разделе общего имущества супругов либо брачным договором, которые подлежат нотариальному удостоверению.

Таким образом, если супруги при составлении договора купли-продажи решили изменить установленный законом режим совместной собственности, т.е. определить доли каждого из супругов и детей, то такой договор подлежит нотариальному удостоверению. Если же супруги при составлении договора купли-продажи не изменяют режим совместной собственности, т.е. жилое помещение поступает в общую долевую собственность родителей и детей, при котором доля родителей (супругов) определена как совместная собственность, то такой договор может быть составлен в простой письменной форме.

Обращаем также внимание, что в связи с тем, что оплата производится после регистрации права собственности на имя покупателя (покупателей), договор купли-продажи должен содержать условие о рассрочке платежа. Чаще всего, помимо средств материнского (семейного) капитала, для приобретения жилья одновременно привлекаются собственные или заемные средства. Порядок передачи указанных средств также должен быть определен в договоре.

Для обеспечения выполнения покупателем обязательств необходимо включить в договор купли-продажи условие о залоге (ипотеке) (до полной оплаты имущество находится в залоге у продавца). В случае, если для покупки используются также заемные денежные средства, покупатель обычно получает оплату от банка, а денежные средства материнского (семейного) капитала направляются на погашение задолженности перед банком (залог в таком случае оформляется в пользу банка). Стороны могут предусмотреть в договоре купли-продажи, что залог не возникает, однако для защиты интересов продавца возникновение залога рекомендовано (п.5 ст.488 ГК РФ, п.2 ст.1, ст.2 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге) недвижимости»).

В договоре купли-продажи необходимо отразить порядок направления средств материнского (семейного) капитала, реквизиты счета, на который будет осуществлен платеж, так как ПФР перечисляет денежные средства только в безналичной форме.

С выплатой продавцу жилого помещения денежных средств в полном объеме залог прекращается (пп.1 п.1 ст. 352 ГК РФ). Для погашения регистрационной записи об ипотеке (залоге) Росреестр необходимо обратиться залогодержателю, либо совместно залогодержателю и залогодателю (продавцу и покупателю) с заявлением.

Более подробную информацию можно получить, ознакомившись с «Правилами направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий», утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.12.2007 №862.

*Материал подготовлен  
Управлением Росреестра по Владимирской области*

---

#### **Контакты для СМИ**

Управление Росреестра по Владимирской области  
г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а  
Отдел организации, мониторинга и контроля  
(4922) 45-08-29  
(4922) 45-08-26