

Материнский капитал

Улучшение жилищных условий

Право на получение материнского (семейного) капитала и порядок его использования установлены Федеральным законом от 29.12.2006 N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" (далее – Закон). В соответствии с п. 2 ст. 2 названного Закона материнский (семейный) капитал представляет собой средства федерального бюджета, передаваемые в бюджет Пенсионного фонда Российской Федерации (далее – ПФР) на реализацию дополнительных мер государственной поддержки.

Согласно ст. 7 Закона распоряжение средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала осуществляется путем подачи в территориальный орган ПФР заявления о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала, в том числе на улучшение жилищных условий.

Согласно ст. 10 Закона средства материнского (семейного) капитала для улучшения жилищных условий могут быть использованы:

- 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 (п. 5 Обзора судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.06.2016)).

Жилое помещение, которое приобретается за счет средств материнского (семейного) капитала, должно находиться на территории РФ (п. 3 ст. 10 Закона) и отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям законодательства (п. 6 Обзора судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский

(семейный) капитал (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.06.2016)).

Договор купли-продажи с привлечением материнского (семейного) капитала заключается с соблюдением требований, установленных ст. ст. 158, 549–558 Гражданского кодекса Российской Федерации. Специальных требований относительно формы договора законодательством не предусмотрено, договор купли-продажи заключается в простой письменной форме, нотариальное удостоверение договора не требуется. Такое удостоверение возможно по соглашению сторон (особенности нотариальных действий при заключении таких сделок рассмотрены в письме Федеральной нотариальной палаты от 01.07.2016 N 2305/03-16-3 "О применении положений Федерального закона "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей").

При принятии решения о направлении средств материнского (семейного) капитала на приобретение жилья на основании договора купли-продажи необходимо учитывать особенности использования материнского (семейного) капитала.

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 (п. 4 ст. 10). Закон не устанавливает ограничения относительно порядка распределения долей, они могут быть определены любым способом, но собственниками должны стать все члены семьи.

В письме Минфина России от 12.09.2016 N 03-05-06-03/53302 содержится указание на необходимость нотариального удостоверения соглашения об определении долей.

В случае если жилое помещение приобретено не в общую собственность, для получения материнского (семейного) капитала необходимо предоставить письменное обязательство оформить жилое помещение в общую (долевую) собственность в течение 6 месяцев с момента перечисления ПФР денежных средств.

Если распределение долей в приобретаемом жилом помещении отражено в договоре купли-продажи, заключение отдельного соглашения о распределении долей не требуется.

Возникновение долевой собственности в данном случае влечет за собой правовые последствия. Во-первых, у супругов появляется заранее установленный режим долевой собственности в отношении указанного имущества. Во-вторых, дети становятся собственниками квартиры, что создает сложности с дальнейшим распоряжением квартирой – необходимо согласие органов опеки и попечительства до достижения детьми 18 лет.

В случае раздела имущества, приобретенного супругами за счет средств материнского (семейного) капитала, применяются не только положения ст. ст. 38, 39 Семейного кодекса Российской Федерации, но и ч. 4 ст. 10 Закона. Средства материнского (семейного) капитала не являются совместно нажитым имуществом супругов. Дети должны признаваться участниками

долевой собственности на объект недвижимости, приобретенный (построенный, реконструированный) с использованием указанных средств (п. 5 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 2 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 06.07.2016); п. 12 Обзора судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.06.2016)).

Порядок предоставления денежных средств

Следующая особенность договора купли-продажи недвижимости с привлечением материнского (семейного) капитала связана с порядком предоставления ПФР денежных средств.

Денежные средства предоставляются на основании заявления с представлением необходимого пакета документов. К моменту подачи заявления договор купли-продажи должен быть не только подписан, но и должен пройти государственную регистрацию (пп. "а", "б" п. 8 Положения, утвержденного Постановлением N 862 Правительства Российской Федерации).

Заявление рассматривается в месячный срок с даты его приема, по результатам его рассмотрения принимается решение об удовлетворении заявления или отказе в его удовлетворении. В случае удовлетворения заявления перечисление средств (части средств) материнского (семейного) капитала осуществляется ПФР (территориальным органом ПФР) не позднее чем через 10 рабочих дней с даты принятия решения об удовлетворении заявления (п. 17 Положения, утвержденного Постановлением N 862 Правительства Российской Федерации).

Таким образом, продавец может получить указанную сумму только по прошествии указанного срока после регистрации перехода права собственности. Такие условия подойдут не любому продавцу, что затрудняет приобретение недвижимости на основании подобного договора купли-продажи.

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 (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).

В договоре купли-продажи необходимо отразить порядок направления средств материнского (семейного) капитала, реквизиты счета, на который будет осуществлен платеж.

**Анна Пентюхова,
главный специалист-эксперт
отдела государственной регистрации недвижимости
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.**