

Материнский капитал. Использование в целях приобретения жилья

Понятие «материнский капитал» уже прочно вошло в нашу жизнь. В средствах массовой информации активно обсуждаются вопросы не только о тех благих, на которые можно употребить материнский капитал, но и вопросы ответственности, которая неотвратимо наступит, если средства материнского капитала использованы не по назначению.

Целью предоставления материнского капитала является в первую очередь создание условий, обеспечивающих семьям, имеющим детей, достойную жизнь. При этом распорядиться средствами федерального бюджета (материнским капиталом) возможно только по направлениям, установленным Федеральным законом от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» (далее – Закон), – на обеспечение возможности улучшить жилищные условия, получение образования, повышение уровня пенсионного обеспечения.

Направление средств материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий регламентируется ст.10 Закона.

Так, средства (часть средств) материнского (семейного) капитала в соответствии с заявлением о распоряжении могут направляться:

1) на приобретение (строительство) жилого помещения, осуществляемое гражданами посредством совершения любых не противоречащих закону сделок и участия в обязательствах (включая участие в жилищных, жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативах) путем безналичного перечисления указанных средств организации, осуществляющей отчуждение (строительство) приобретаемого (строящегося) жилого помещения, либо физическому лицу, осуществляющему отчуждение приобретаемого жилого помещения, либо организации, в том числе кредитной, предоставившей по кредитному договору (договору займа) денежные средства на указанные цели;

2) на строительство, реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства, осуществляемые гражданами без привлечения организации, осуществляющей строительство (реконструкцию) объекта индивидуального жилищного строительства, в том числе по договору строительного подряда, путем перечисления указанных средств на банковский счет лица, получившего сертификат.

Несмотря на то, что порядок получения материнского капитала четко определен Законом, не прекращаются попытки «обналичить» капитал – получить денежные средства, но использовать их на иные цели, нежели предусмотренные Законом.

Чтобы не допустить нарушений Закона, законодателем постоянно совершенствуется механизм правового регулирования вопросов предоставления и использования средств материнского капитала.

Так, с 29 марта 2019 вступили в силу изменения в Закон, обязывающие Пенсионный фонд Российской Федерации и его территориальные органы

направлять запросы в органы местного самоуправления, органы государственного жилищного надзора, органы муниципального жилищного контроля об отсутствии или о наличии в отношении жилого помещения, приобретение которого в соответствии с заявлением о распоряжении планируется с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, информации о признании данного жилого помещения непригодным для проживания и (или) о признании многоквартирного дома, в котором находится данное жилое помещение, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

В случае если в Пенсионный фонд по такому запросу поступит информация о признании приобретаемого недвижимого имущества непригодным для проживания, то такая информация послужит основанием для отказа в удовлетворении заявления о распоряжении средствами материнского капитала.

Чаще всего средства материнского капитала используют для покупки недвижимости с привлечением кредитных либо заемных средств. Средства материнского (семейного) капитала могут быть направлены на уплату первоначального взноса или погашение основного долга и уплату процентов по займам, в том числе обеспеченным ипотекой.

С 29.03.2019 использовать средства материнского (семейного) капитала возможно на погашение кредита или займа, предоставленного на приобретение (строительство) жилого помещения, по договору, заключенному только с организаций. Данная организация должна быть:

- кредитной – в соответствии с Федеральным [законом](#) «О банках и банковской деятельности»;
- кредитным потребительским кооперативом – в соответствии с Федеральным [законом](#) «О кредитной кооперации»; сельскохозяйственным кредитным потребительским кооперативом – в соответствии с Федеральным [законом](#) «О сельскохозяйственной кооперации» (данные кооперативы на момент использования материнского капитала должны осуществлять свою деятельность не менее трех лет со дня государственной регистрации);
- единым институтом развития в жилищной сфере, определенным Федеральным [законом](#) «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» – АО «ДОМ.РФ».

Указанное выше не распространяется на лиц, заключивших до 29 марта 2019 года договор займа на приобретение (строительство) жилья с организацией, осуществляющей предоставление займа, обеспеченного ипотекой.

Следует помнить, что согласно закону в случае направления средств материнского капитала на оплату приобретаемого жилого помещения, данное помещение должно быть оформлено в общую собственность: лица,

получившего сертификат, его супруга и детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей).

В случае регистрации права собственности на жилое помещение только на одного или обоих родителей, для гарантии прав несовершеннолетних членов семьи законодатель предусматривает оформление в установленном порядке письменного обязательства. Из обязательства должно следовать, что лица, на чье имя будет регистрироваться право собственности, обязуются оформить право на жилое помещение в общую собственность всех членов семьи с определением размера долей по соглашению в течение 6 месяцев после перечисления Пенсионным фондом Российской Федерации средств материнского капитала и прекращения обязательств, обеспеченных ипотекой (п. 8 Правил направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий, утвержденных постановлением Правительства РФ от 12.12.2007 № 862).

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