

Как использовать материнский капитал для покупки квартиры?

Автор: Константин Просин

07.04.2021

Основные положения о семейном капитале

Риэлторам часто приходится отвечать на вопросы клиентов по поводу того, как правильно использовать т.н. семейный капитал для того, чтобы купить квартиру. Дело в том, что получение столь крупной суммы для многих людей является первым шагом к решению квартирного вопроса, что и обуславливает интерес к этой теме.

Перечислим изменения, которые в 2021 году произошли с государственной программой поддержки семей с детьми:

- был проиндексирован размер маткапитала;
- в два раза уменьшился период оформления и рассмотрения заявлений на получение и распоряжение средствами семейного капитала;
- процедура подачи такой бумаги проводится теперь лишь в электронном виде.

Таким образом, с нынешнего года оформление бумаг по оформлению материнского капитала и получение этой суммой проходит более быстрыми темпами. На выдачу соответствующего сертификата должно быть потрачено не больше 5 рабочих суток (ранее – 15 дней), а рассмотрение прошения о получении маткапитала не должно превышать 10 рабочих суток (ранее – месяца). Однако нужно учитывать, что в определенных условиях сроки оформление и получения семейного капитала могут быть больше. Так происходит, например, если ведомства, вовлеченные в процесс выделения средств, не могут вовремя передать необходимую информацию в Пенсионный фонд РФ, тогда сроки оформления сертификата удлиняются до 15 суток. Если данные ведомства или владелец сертификата не направят вовремя в ПФР необходимые сведения и документы, то решение о распоряжении маткапиталом может занять до 20 рабочих суток.

Право распоряжаться маткапиталом подтверждает сертификат, его можно получить в бумажном или электронном виде. Одна из новаций в этой сфере – с 15 апреля для выдачи маткапитала уже не нужно направлять заявление в Пенсионный фонд РФ, как это требовалось ранее, теперь данная организация автоматически получает информацию об

участниках программы семейного капитала от органов ЗАГСа.

Услуга предоставления маткапитала – это форма поддержки государством семей с детьми путем выделения им определенной суммы из федерального бюджета. Она поступает в Пенсионный фонд РФ, после чего может быть затребована оттуда получателями. Программа материнского капитала действует с 2007 года – на тот момент размер указанной выплаты был равен 250 000 рублей, однако она постепенно увеличивалась. В текущем году объем маткапитала, который можно использовать для покупки недвижимости, составил 483 881 рубль и 83 копейки. Если рассматривать те семьи, в которых с 2020 года был рожден второй ребенок, то объем получаемых от государства средств вырастет еще на 155 550 рублей. Семьи, где после 1 января 2020 года появился третий малыш или последующие дети, получают в качестве материальной помощи 639 431 рубль и 83 копейки, если раньше у них не возникало прав на дополнительные меры поддержки семей с детьми от властей.

Претендовать на финансовую поддержку от государства могут как женщины, так и мужчины (что, правда, происходит реже), при этом им необходимо иметь гражданство РФ. Услугой предоставления материнского капитала также пользуются родители, воспитывающие приемных детей. Право на получение этой суммы имеет и несовершеннолетний ребенок, если его родители или усыновители ушли из жизни или были лишены родительских прав, а также учащиеся (на очной форме) в возрасте до 23 лет.

Как использовать маткапитал

В большинстве случаев участники этой программы планируют использовать полученные средства, чтобы купить квартиру, однако есть несколько способов распорядиться маткапиталом:

- купить квартиру, используя материнский капитал, но без привлечения ипотеки. Необходимо отметить, что таким образом приобрести недвижимость можно лишь в том случае, когда ребенку уже исполняется три года;
- купить квартиру, используя как материнский капитал, так и ипотечные средства. Причем если маткапитал пойдет на первоначальный взнос по ипотеке или на частичное досрочное погашение жилищного кредита, то потратить его можно будет сразу после появления малыша на свет;
- построить жилье самим либо с участием застройщика
- заняться реконструкцией уже имеющегося жилья;
- потратить их на образование ребенка, в том числе дошкольное;
- направить на социальную поддержку и адаптацию детей-инвалидов, на покупку средств реабилитации и услуг, нужных для этого;
- формировать накопительную пенсию для получателя маткапитала.

С учетом определенных условий – скажем, когда уровень доходов членов семьи является весьма низким, – участники программы маткапитала могут отправить заявление в Пенсионный фонд РФ либо в МФЦ для оформления ежемесячных выплат. В случае положительного решения они будут получать определенную сумму каждый месяц, до

достижения ребенком 3-х лет.

Участники программы материнского капитала не смогут использовать эти средства для ремонта, приобретение автомобиля, погашения имеющихся штрафов или на оплату потребительских кредитов – лишь на те цели, которые указаны в законе.

Приобретение квартиры с использованием материнского капитала

С использованием средств, выделяемых государством для поддержки семей, можно приобрести как первичное, так и вторичное жилье, с привлечением ипотеки и без этого. Однако есть определенные требования, которые закон предъявляет к объектам недвижимости, на покупку которых был потрачен материнский капитал.

- приобретаемое жилье располагается на территории РФ;
- сделка по покупке недвижимости должна быть проведена и оформлена в соответствии со всеми требованиями закона;
- покупателям необходимо приобрести именно отдельный жилой объект (т.е. не комнату/долю). Хотя в некоторых случаях возможно выбрать долю в квартире – например, если в результате этой сделки семья получает полное право собственности на квартиру или доля может быть определена как отдельный жилой объект;
- при подаче заявления на использование маткапитала его получатель должен указать в нем цель или цели, на которые он планирует потратить выделенные средства, а также приложить к заявлению подтверждающий пакет документов;
- после покупки недвижимости получатель средств маткапитала обязан наделить долями с правом собственности как своего ребенка/ детей, так и мужа/ жену.

Согласно последнему условию, которое неукоснительно соблюдается при заключении сделок с привлечением семейного капитала, в договоре купли-продажи жилья должны быть отражены права собственности всех членов семьи на приобретаемую жилплощадь. Кроме того, необходимо составить и заверить у нотариуса письменное обязательно по поводу распределения долей в квартире. После этого все собственники жилплощади будут отражаться в выписке из ЕГРН. Размер долей детей и супруга получателя маткапитала не высчитывается специально, он определяется по соглашению между всеми членами семьи. Предписание по наделению долями детей и супруга/ супруги необходимо выполнить в течение 6 месяцев после перевода средств маткапитала продавцу недвижимости или снятия с нее ипотечного бремени.

Детям, которые родятся (или будут усыновлены) после заключения сделки, но до момента использования маткапитала и окончательного оформления жилплощади в собственность, также нужно будет выделить доли в этой квартире.

Приобретение вторичного жилья с использованием материнского капитала

Люди, планирующие покупку вторичной квартиры в Москве или Подмосковье, часто планируют использовать этой дополнительной финансовую меру для решения своей жилищной проблемы. Если сделка проходит без привлечения ипотеки, то после выбора

подходящего объекта покупателям вторичной недвижимости необходимо сначала заключить с собственником договор о продаже квартиры и отправить его на регистрацию в Росреестре. Лишь затем в ПФР (Пенсионный фонд) отправляется заявление, в котором один из родителей/ усыновителей просит предоставить ему средства маткапитала. Вторичное жилье, таким образом, приобретается в рассрочку. Пункт о рассрочке прописывается в договоре купли-продажи, с указанием стоимости приобретаемой недвижимости, суммы, внесенной на момент подписания документов, а также размера остатка, который будет выплачен продавцу после получения покупателем средств маткапитала. Соответственно, из-за использования рассрочки покупатели не сразу получают права на квартиру, а только после полной оплаты ее стоимости.

Обычно заявления об использовании маткапитала, подаваемые в Пенсионный фонд, рассматриваются в течение месяца, еще месяц покупатели ожидают перевода денежных средств. После получения нужной суммы и полной оплаты вторичного жилья продавец и покупатель подают заявление в МФЦ о снятии залога, после чего последние могут считать себя полноправными владельцами квартиры в Москве или Подмосковье. Необходимо иметь в виду, что с 2021 года сроки рассмотрения заявлений о предоставлении средств маткапитала сократятся, в среднем этот процесс займет не более 10 дней (однако в некоторых случаях он может быть увеличен – например, когда Пенсионному фонду потребуется запросить информацию из других ведомств). Таким образом, следует сразу предупреждать продавцов о том, что покупка жилья будет происходить в рассрочку. Некоторые собственники недвижимости отказываются от такого варианта сделки из-за того, что сроки получения полной суммы за продажу квартиры могут растянуться на несколько месяцев.

Если потребитель собирается купить квартиру, используя маткапитал и заемные средства, первым делом необходимо заключить кредитный договор с банком. Затем банк направляет в ПФР заявление о выделении средств маткапитала для приобретения недвижимости. Договор купли-продажи квартиры не будет отличаться от обычного, а использование дополнительных средств будет отражено лишь в ипотечном договоре. После получения от Пенсионного фонда одобрения и перевода средств продавцу новые собственники становятся полноценными владельцами квартиры.

Приобретение первичного жилья с использованием материнского капитала

Маткапитал можно потратить также на покупку квартиры на первичном рынке жилья Москвы или Подмосковья, причем есть два варианта заключения сделки:

- прямая покупка жилплощади у застройщика, с использованием своих средств и маткапитала;
- приобретение квартиры в новостройке с использованием заемных средств и маткапитала (в таком случае покупателям необходимо сначала отправить соответствующую заявку в банк).

Согласно наблюдениям риэлторов, чаще всего получатели маткапитала, покупающие первичную недвижимость, оформляют договор долевого участия в строительстве.

В первом случае покупатели заключают с девелопером договор купли-продажи, в котором

будут прописаны все детали, касающиеся рассрочки оплаты: какая сумма была выплачена сразу, сколько средств покупатели доплатят после получения финансовой помощи от государства и т.д. Зарегистрировав договор в Росреестре, покупатели направляют в Пенсионный фонд прошение по поводу выделения суммы семейного капитала, среди прочих документов они предоставляют также предоставить копию договора долевого участия. Полностью права собственности на недвижимость покупатели получают только после того, как на счет застройщика будет перечислена вся сумма, необходимая для приобретения квартиры.

Во втором случае, когда для заключения сделки привлекаются также заемные средства, покупатели сначала получают от банка одобрение по ипотеке, подписывают договор ДДУ (где прописываются также условия по рассрочке) и регистрируют его в Росреестре. После чего они направляют заявление в ПФР по поводу выделения семейного капитала и получают право использовать предоставляемые средства, скажем, для оплаты первоначального взноса по жилищному кредиту. Также маткапитал можно потратить на погашение тела и процентов по ипотечному кредиту.