

Велижская районная библиотека

12+

Центр правовой информации



«Ипотека: реальность и возможность  
использовать материнский капитал»

Велиж 2022



Материнский капитал – одна из значительных форм поддержки молодых семей с детьми.

Одно из основных видов его использования – ипотека или строительство собственного частного дома. Но, так как для стройки нужно приобрести еще землю и иметь соответствующие навыки, то чаще всего семьи пользуются капиталом как первым взносом или крупным взносом на погашение ипотеки. Давайте разберем подробно, как это сделать и какие документы для этого потребуются.

У каждой семьи, которой выдали сертификат на маткапитал, возникает основной вопрос – на что можно его потратить. Основная масса родителей стремится использовать его на строительство или погашение ипотеки – первоначальный взнос или погашение части долга.

### **Вот 6 правил оформления недвижимости:**

Жилье можно купить только российское. На выделенные деньги можно приобретать только дома/квартиры в РФ, за ее пределами сертификат не использовать.

Потратить маткапитал можно только на капитальное жилье. Не получится купить гараж, дачу или просто квартиру в ветхом или аварийном доме. Банк не выдает деньги под ипотеку на спорные проекты.

Можно не откладывать сделку. Раньше нужно было ждать, когда ребенку исполнится 3 года. Сейчас можно использовать деньги сразу после рождения малыша.

Первоначальный взнос не всегда равен маткапиталу. Обращайте внимание на стоимость объекта и условия, которые выдвигает банк. Иногда в банке требуют не только маткапитал в качестве первого взноса, но и собственные средства клиентов минимум в размере 10% от стоимости. Поэтому относитесь внимательно к тому, что пишет банк. Если на первый взнос есть только средства маткапитала, то сразу укажите это в анкете и рассчитайте, достаточно ли этих средств, чтобы взять ипотеку.

Каждому члену семьи выделить долю. Законом предписано, что родители должны выделить своим детям доли, если используют маткапитал на приобретение недвижимости. Но в случае с ипотекой сначала нужно выплатить долг, вывести жилье из-под обременения, а только потом выделять доли всем членам семьи – второму супругу и 2 детям.

Наличных не будет. Нет честной схемы, которая поможет обналичить маткапитал. Все они серые и преступные. В случае с покупкой квартиры в ипотеку можно не беспокоиться – банк принимает к использованию маткапитал, нужно только собрать документы и отдать их сотруднику банка. Они сами расскажут, что нужно сделать, чтобы перевести средства в счет погашения долга.

### **Какие документы нужно собрать**

Когда сертификат на материнский капитал уже на руках, можно искать подходящую программу ипотеки. А если она уже есть и нужно потратить маткапитал на гашение остатка, то следует сходить в банк и поинтересоваться, какие документы для этого им потребуются.

опеки);

- найти новое жилье (обмен или покупка сразу после продажи, с учетом нюансов);
- согласовать сделку с органами опеки и получить их письменное разрешение;
- пройти государственную регистрацию; рассказать органам опеки о выполнении условий, предоставить им договор купли-продажи;

Какие нюансы нужно учесть:

- в новом жилье на каждого ребенка должно выделяться не меньше квадратов, чем в предыдущем;
- новая квартира должна быть не хуже, не менее комфортабельна и не в худшем районе;
  - идеально, если при этом семья переезжает с окраины в центр или из провинции в столицу;
  - кадастровая стоимость новой квартиры должна быть выше, чем у предыдущей.

Источник <https://bankiros.ru/wiki/term/ipoteka-pod-materinskij-kapital>

В продаваемой квартире должны быть выделены доли детям. По закону основное требование использования маткапитала – выделить доли детям и второму супругу после выплаты ипотеки. Поэтому к продаже допускаются только такие громоздкие сделки, в которых участвуют родители и несовершеннолетние владельцы долей квартир.

Чтобы продать такую квартиру, нужно получить разрешение органов опеки. Они должны выдать документ, по которому не против того, что продается единственное жилье несовершеннолетнего. На практике такое возможно только в случае, если родители нотариально заверят свое обязательство выделить такие же доли детям в новой квартире, которая будет куплена после продажи.

Материнский капитал не возвращается, он сгорел. Если семья воспользовалась правом использования материнского капитала, то у нее он больше не возникнет. Вторую квартиру покупать придется только за счет своих средств и тех, что были получены после продажи.

Будьте готовы к тому, что органы опеки будут против продажи, будут спорить и пытаться вас отговорить. В некоторых регионах они плохо разбираются в правилах и законах, в результате – запрещают проводить такие сделки.

Но помните о том, что не выделять доли в продаваемой квартире – противозаконно. Такая сделка может быть признана в суде недействительной. Потом придется покупателям возвращать деньги и судиться с опекой, пытаясь доказать, что все делалось ради улучшения условий, в том числе и для детей. Также может подать в суд ПФР и потребовать вернуть маткапитал.

Как действовать – кратко и пошагово:

- выделить детям доли (выполнить требование ПФР и органов

После того, как владельцы сертификата взяли ипотеку, нужно обратиться в ПФР и предоставить им документы:

- заявление о том, что семья готова потратить сертификат – бланк выдадут в ПФР;
- паспорт получившего сертификат – обычно это мать;
- сам сертификат на получение маткапитала;
- свидетельство о регистрации брака; ипотечный договор;
- справка из банка о том, что есть ипотека, с указанием общей суммы долга и процентов в ее части;
- свидетельство, которое подтверждает право собственности – сейчас это обычно выписка из ЕГРН;
- договор из банка, в котором указано, что семья купила дом на безналичной основе;
- у нотариуса заверяется обязательство, в котором говорится, что после полного погашения ипотеки семья обязуется выделить детям доли в доме.

### **Как оформить ипотеку с использованием материнского капитала: пошаговая инструкция**

Давайте посмотрим, как можно оформить ипотеку, если на руках есть сертификат на получение маткапитала.

1. Обращаемся в банк, выбираем программу, в которой хочется участвовать. Смотрим на все условия, узнаем, можно ли досрочно погашать задолженность, какие условия ждут семью.

2. Параллельно или после одобрения выбирается жилье, которое нравится и подходит под условия.
3. Специалист из банка звонит, чтобы сообщить об одобрении ипотеки. Далее нужно собрать документы на квартиру или дом, получить оценку жилья (в любом из аккредитованных центров), принести их в банк и снова ждать, теперь уже одобрения конкретного жилья в ипотеку.
4. Когда все бумаги будут проверены, а специалист банка сообщит о готовности принять людей для оформления ипотеки, нужно взять паспорта и свидетельство о заключении брака и сходить в то же отделение банка, про которое скажет специалист банка. Туда же в назначенное время приходит продавец или застройщик в зависимости от того, вторичное это жилье или новостройка. Проводится сделка, в результате которой семья становится счастливым обладателем ипотеки.
5. Нужно обратиться в ПФР с собранным пакетом документов (о нем написано выше). В ПФР специалист выдаст бумагу, что документы приняты на обработку. О решении они сообщат письменно. Если все хорошо, то деньги будут перечислены на счет ипотеки и платеж уменьшится.
6. Если это необходимо, то можно обратиться в ПФР и взять справку о том, сколько средств осталось на материнском капитале.
7. После того, как деньги будут перечислены, можно обратиться в банк и получить справку с новым графиком платежей.

**Можно ли использовать материнский капитал в качестве первоначального взноса по ипотеке**

Да, можно. Но есть нюансы. В первую очередь стоит обратить внимание на банк и программы, в которых он предлагает участвовать. Как мы уже говорили выше, есть банки, которые требуют кроме средств материнского капитала вносить дополнительно своих 10-20% от стоимости жилья.

Если таких сбережений нет, то стоит внимательно подходить к выбору ипотечного продукта. Мы советуем обратиться в «СберБанк» или «ВТБ», в этих банках отличный процент одобрений ипотеки и есть возможность использовать только средства маткапитала в качестве первоначального взноса.

Также нужно внимательно рассчитать, сколько процентов от стоимости квартиры или дома составляет маткапитал. Например, если в распоряжении семьи есть 524 527 рубль 90 копейки, а первый взнос должен быть не меньше 15% от стоимости, то они могут взять квартиру стоимостью около 3,5 миллионов рублей (15% от 3 500 000 рублей это 525 000 рублей).

Но это не значит, что можно приобретать только жилье, всего 15% от которого будет первый взнос. Можно взять любую квартиру или дом, стоимость которого не будет превышать максимальную. При желании семья может купить жилье, которое будет стоить ровно материнский капитал, оплатить его и закрыть ипотеку.

**Как продать квартиру, купленную с материнским капиталом**

Долгое время считалось, что это невозможно. На самом деле такая продажа возможна, но с учетом нескольких нюансов.