

**07.11.2022**

**Особенности продажи квартиры, приобретенной с использованием средств материнского капитала**

Квартира, приобретенная с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, должна быть оформлена в общую долевую собственность владельца сертификата, супруга и всех детей с определением размера долей по соглашению в течение шести месяцев после:

• перечисления средств материнского капитала продавцу такой квартиры, а в случае приобретения квартиры с использованием средств целевого жилищного займа - после снятия с нее обременения;

• полной выплаты задолженности по кредиту (займу), средства которого были направлены на приобретение квартиры или на погашение ранее полученного кредита (займа) на приобретение жилого помещения, и погашения регистрационной записи об ипотеке, либо при наличии согласия банка, предоставившего кредитные средства для приобретения квартиры;

• внесения последнего платежа, завершающего выплату паевого взноса в полном размере;

• подписания передаточного акта или иного документа о передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства - в случае участия в долевом строительстве.

При определении размера долей в указанном случае не применяются правила жилищного законодательства, ограничивающие минимальный допустимый размер площади жилого помещения, приходящейся на долю каждого из сособственников и определяемой пропорционально размеру доли.

В связи с тем, что доля (доли) квартиры, приобретенной с использованием средств материнского (семейного) капитала, принадлежит несовершеннолетним, для продажи такой квартиры также необходимо получить предварительное разрешение органа опеки и попечительства.

В случае продажи квартиры, приобретенной с использованием средств материнского (семейного) капитала, при несоблюдении вышеуказанных требований, в том числе при невыполнении продавцами квартиры условий, содержащихся в разрешении органа опеки и попечительства на продажу, такая сделка может быть признана недействительной.

Договор купли-продажи квартиры, доля (доли) в которой принадлежит несовершеннолетнему, подлежит обязательному нотариальному удостоверению. Несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность

Переход права собственности на квартиру необходимо зарегистрировать в Росреестре.

Заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы обязан направить в орган регистрации прав нотариус, если стороны сделки не возражают против подачи такого заявления нотариусом. Исключение составляет случай, когда в ЕГРН содержится отметка о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника (его законного представителя) и договор подписан от имени правообладателя представителем по доверенности.

В указанном случае, а также, если стороны сделки возражают против подачи заявления нотариусом, документы на регистрацию могут быть представлены сторонами сделки самостоятельно. Регистрация прав на основании нотариально удостоверенного договора может быть проведена по заявлению любой стороны сделки.

Начальник Асиновского

межмуниципального отдела

Управления Росреестра по Томской области

Людмила Елькина