

## Как оформить договор купли-продажи жилья с использованием материнского капитала

Материнский (семейный) капитал - это одна из мер государственной поддержки семей с несколькими детьми. Его можно использовать, в том числе для улучшения жилищных условий, в частности на покупку жилья.

Договор купли-продажи жилья с использованием средств материнского капитала должен быть заключен в письменной форме и подписан всеми сторонами. Несоблюдение этих условий договора влечет его недействительность. При этом обязательного нотариального удостоверения такой договор не требует, вместе с тем, есть исключения, касающиеся совершения:

-сделки по отчуждению недвижимости, принадлежащей несовершеннолетнему или признанному ограниченно дееспособным гражданину;

-сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимость, в том числе при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке;

Жилье, приобретаемое с использованием средств материнского капитала, должно быть оформлено в общую собственность родителей и детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению.

Действующее законодательство не содержит требований по определению размера доли в праве собственности на жилое помещение, приобретенное с использованием материнского капитала, вместе с тем, судебная практика исходит из равенства долей родителей и детей на средства материнского капитала, потраченные на приобретение жилья. При этом в соглашении размер долей детей может быть увеличен. Если соглашением предполагается уменьшение доли несовершеннолетнего, потребуется предварительное разрешение органа опеки и попечительства.

Несоблюдение интересов детей при покупке жилья на средства материнского капитала является основанием для вмешательства органов прокуратуры, в том числе путем принятия мер гражданско-правового характера.