Частью 3 статьи 7 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» (далее – Федеральный закон) установлено, что лица, получившие сертификат, могут распоряжаться средствами материнского (семейного) капитала, в том числе на улучшение жилищных условий.

Особенности направления средств материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий установлены статьей 10 Федерального закона, Правилами направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 12.12.2007 № 862 (далее – Правила).

В соответствии с частью 4 статьи 10 Федерального закона жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, оформляется в общую собственность родителей, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению.

Исходя из положений Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», при осуществлении государственной регистрации государственный регистратор проверяет, в том числе соблюдение прав и законных интересов третьих лиц, не участвующих в сделке, а также публично-правовых интересов в установленных законом случаях.

Проверка может быть осуществлена государственным регистратором только в случае, если жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского (семейного) капитала, оформлено в общую собственность первоначально при представлении на государственную регистрацию документа (сертификата), подтверждающего, что приобретение данного жилого помещения произошло с использованием указанных средств.

Если квартира, приобретенная на средства материнского (семейного) капитала, оформлена в общую собственность родителей и детей, то при ее продаже должно быть дополнительно представлено только разрешение органа опеки и попечительства на

продажу доли, принадлежащей несовершеннолетним детям, так как в силу пункта 2 статьи 37 Гражданского Кодекса опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать сделки по отчуждению, в том числе обмену или дарению имущества подопечного и других сделок, влекущих уменьшение имущества подопечного.

В некоторых случаях, когда при покупке квартиры с использованием средств материнского (семейного) капитала, право собственности не было оформлено на несовершеннолетних детей, но имеется нотариальное обязательство перед пенсионным фондом РФ о наделении долями детей (например, если квартира приобреталась во вновь построенном доме по договору долевого участия и не могла быть сразу оформлена на несовершеннолетних), то перед сделкой необходимо выполнить данное обязательство и распорядиться квартирой, зарегистрировав право общей долевой собственности на несовершеннолетних детей, например, посредством оформления договора дарения.

В случае если данные требования законодательства не будут исполнены, сделка продажи квартиры, купленной с использованием средств материнского (семейного) капитала может быть признана недействительной в судебном порядке.

Светлоярский отдел

Управления Росреестра

по Волгоградской области