

Фонд денег не дает: когда не получится купить квартиру с маткапиталом

Многие уже знают, что продать жилье, купленное с использованием материнского капитала, впоследствии будет непросто. Но есть и другие нюансы таких сделок – в некоторых ситуациях Фонд пенсионного и социального страхования (СФР) может просто отказаться переводить деньги продавцу. Сайт "РИА Недвижимость" узнал у риелторов и юристов, в каких случаях такое возможно и насколько это критично для сделки.

Только через банк

Согласно действующему законодательству, материнский капитал для приобретения жилья можно применять в трех случаях:

- Непосредственно на покупку объекта недвижимости либо оплаты части его стоимости;
- В качестве первоначального взноса в сделках с использованием кредитных, то есть ипотечных, средств;
- На погашение ипотечного кредита.

Третий вариант – самый простой и удобный как для продавца, так и для покупателя. С ним как правило не возникает никаких проблем, и сделка проходит гладко, говорят риелторы.

"То есть если человек приобретает квартиру в том числе за счет средств маткапитала, риелтор рекомендует ему взять ипотеку на эти 500-600 тысяч рублей – тогда продавец сразу же получает деньги, просто часть этих денег выдает ему банк. А покупатель потом спокойно идет в СФР и просит перевести эти деньги в банк

в счет погашения ипотеки", – описывает стандартную схему риелтор Евгений Коноплев.

Единственное препятствие, которое может возникнуть на данном этапе, – это, собственно, отказ банка в выдаче самого ипотечного кредита, обращает внимание он.

В качестве взноса

При варианте приобретения недвижимости, когда материнский капитал используется в качестве первоначального взноса по ипотеке, также существует важный нюанс – данный момент обязательно необходимо указать в договоре купли-продажи, говорит руководитель юридического отдела компании "ТСН Недвижимость" Елена Щербакова.

То есть в тексте документа обязательно должно быть прописано, что материнский капитал используется в качестве первоначального взноса либо его части по кредитному договору с указанием номера данного кредитного договора и даты его заключения. Если этого не сделать, то велик риск, что СФР откажется переводить средства маткапитала продавцу, пока не будет оформлено соответствующее дополнительное соглашение к договору с указанием вышеуказанной необходимой информации, предупреждает юрист.

"Это чревато нервами, потерей времени и новыми расходами на нотариальное оформление дополнительного соглашения, если сам договор купли-продажи был заключен в нотариальной форме", – констатирует она.

Не дорос!

В случае же, когда маткапитал используется непосредственно для покупки недвижимости либо оплаты части ее стоимости, иногда могут

возникнуть проблемы с переводом средств продавцу, предупреждает Щербакова.

Не все участники сделок купли-продажи знают о том, что перечисление денег из фонда возможно только тогда, когда ребенок, на которого предоставлялся маткапитал, достиг трехлетнего возраста, констатирует она.

"То есть покупатель вполне может приобрести объект недвижимости и абсолютно честно указать, что оплата осуществляется с использованием материнского капитала. Затем документы подаются на регистрацию в Росреестр, и он данный переход права собственности регистрирует. После этого продавец получает часть оплаты, а покупатель, в свою очередь, по-честному подает документы в СФР на перечисление средств материнского капитала, но получает отказ", – рассказывает Щербакова. Конечно, когда ребенку исполнится три года, деньги продавцу переведут, но вряд ли он будет доволен, особенно если ребенку на дату сделки был, например, всего год – то есть до получения денег придется ждать еще целых два года.

"Получается неприятная ситуация для обоих участников сделки с недвижимостью. Продавцы, не получив свои деньги, начинают их требовать, истерить. В итоге несчастным покупателям из-за отказа СФР переводить деньги материнского капитала на покупку квартиры приходится где-то одалживать данную сумму и выплачивать ее продавцу", – говорит Щербакова.

Продавец же, по ее словам, дает обязательство, что как только фонд перечислит ему эти деньги, то он обязуется данную сумму вернуть покупателю. Возникает проблема, которая может на несколько лет заставить нервничать как продавца недвижимости, так и покупателя.

Больше не мать

Кроме того, в использовании материнского капитала для приобретения недвижимости СФР откажет людям, лишенным родительских прав. В своей практике риелторы редко сталкиваются с такими случаями, но по законодательству, если родители лишены родительских прав, то и пользоваться материнским капиталом они не имеют права.

Здесь есть нюансы, если детей много. Так, например, невозможно получить маткапитал за третьего ребенка, если на первых двух родителей лишен родительских прав, обращает внимание член Ассоциации юристов России Юлия Рамзенкова.

В случае же, если детей пятеро и женщина лишена родительских прав в отношении третьего, четвертого и пятого ребенка, то сохраняется право на материнский капитал по случаю рождения второго ребенка (с 1 января 2007 года) или первого ребенка, родившегося после 1 января 2020 года, добавляет юрист Ирина Дубинина.

Если же женщина лишилась прав в отношении первого ребенка, право на материнский капитал по случаю рождения второго и последующих детей последовательно сдвигаются на одного ребенка, говорит она. То есть право на маткапитал у женщины по случаю рождения второго ребенка возникнет в данном случае при рождении только третьего, поскольку она лишена родительских прав в отношении первого ребенка. Обмануть СФР в этом случае не удастся, предупреждает юрист Ирина Дубинина. Ведь фонд обязательно запрашивает в соответствующих органах сведения о лишении или ограничении родительских прав, об отмене усыновления, о совершении преступления в отношении ребенка.

Не купить

Стоит помнить, что некоторые объекты недвижимости в принципе нельзя купить за маткапитал. Его можно использовать только в следующих случаях:

- для приобретения жилья (дом, квартира, доля в праве собственности на дом или квартиру) у застройщика, у любого физлица на вторичном рынке, владеющих недвижимостью на праве собственности. Купить можно дом, квартиру, долю в праве собственности на дом или квартиру;
- для обмена недвижимости меньшей площади на большую;

- для строительства или реконструкции частного дома.
Нельзя купить за маткапитал участок – даже в том случае, если он приобретается для последующего строительства жилого дома, обращает внимание юрист и управляющий партнер юридического бутика ContrancCreation Евгений Костромин.

Кроме того, бывали случаи, когда СФР отказывал в переводе средств на строительство дома на участке, не принадлежавшем родителям ребенка, на которого был выдан маткапитал, добавляет член Ассоциации юристов России Юлия Рамзенкова.

Еще одна причина для отказа – многоквартирный дом, в котором собирается приобрести квартиру семья, признан непригодным для проживания или аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, добавляет адвокат Екатерина Тютюнникова.

Варианты действий

Если покупатель недвижимости получил отказ СФР в распоряжении средствами маткапитала, то юристы для начала рекомендуют оценить его причины. Они могут быть, к примеру, чисто техническими – тогда нужно просто заново подать заявление.

"В нашей практике не часто, но были случаи, когда фонд отказывался переводить деньги покупателям. Причина была в том, что не всех членов семьи наделили долями. Для разрешения ситуации был переделан договор купли-продажи, указаны все необходимые лица, после чего снова подали в Росреестр, и уже в этом случае фонд одобрил перечисление средств. Сделку удалось спасти", – делится опытом старший юрисконсульт отделения "Измайловский" агентства недвижимости "Миэль" Анастасия Ромашова.

В том же случае, если СФР отказал безосновательно, Костромин советует пойти следующим путем:

- Подать жалобу в письменной форме в вышестоящие структуры СФР (срок подачи жалобы при этом не установлен);
- Если досудебный порядок не решил ситуацию, следует обратиться в районный суд с заявлением об оспаривании отказа (срок исковой давности 3 года с момента получения отказа);
- Когда ни досудебный порядок, ни судебное разбирательство не помогли добиться перечисления денег из бюджета или объективно нет смысла проходить эти этапы, то сделку купли-продажи можно расторгнуть либо по соглашению сторон, либо в судебном порядке.