

Договор купли-продажи дома с земельным участком: материнский капитал



Материнский капитал все чаще используется для приобретения жилья и улучшения жилищных условий. Государство в этом вопросе практически всегда идет навстречу семьям, но при этом важно знать ряд условий, при которых можно получить материнский капитал для приобретения жилья.

Образец типового договора купли-продажи дома с земельным участком под материнский капитал

Для начала разберемся со структурой договора и тем, что в нем должно быть указано:

- Номер и наименование договора. В наименовании очень важно указать, что жилье приобретается с использованием средств материнского капитала;
- Место и время подписания. Указывается населенный пункт и точная дата, когда стороны ставят свои подписи под договором;
- Сведения о продавце и покупателе. С продавцом все достаточно просто, следует указать его паспортные данные. В случае с покупателем все немного сложнее. Дело в том, что недвижимость, приобретенная с использованием материнского капитала, является собственностью всей семьи, а значит, следует указывать информацию о каждом новом долевым собственнике. Но при этом в роли фактического покупателя будет всегда выступать мать.

- Именно она будет заполнять, и подписывать документы;
- Описание предмета договора. Здесь описывается непосредственно приобретаемый объект недвижимости (дом), который переходит в долевую собственность новым владельцем. Важно указать все детали согласно техническим документам, чтобы участок можно было индивидуализировать. В этом пункте важно указать, что на момент подписания договора в доме никто не проживает, что он не имеет никаких обременений, и нет недостатков, которые препятствуют нормальной жизни;
 - Цена договора. В этом раздел указывается точная цена, которую покупатель должен заплатить за приобретаемый объект. В этом пункте указывается и способ оплаты. Сюда включается информация о том, какую сумму платит сам покупатель, а какую выплачивает за счет материнского капитала (обязательно делается ссылка на законодательный документ);
 - Обязанности и ответственность сторон, а также возможность расторжения договора без последствий. Это все стороны могут описать по желанию;
 - Срок действия договора. Здесь указываются сроки, в которые продавец должен передать имущество покупателю, а также срок, когда покупатель должен оплатить сделку. Если покупатель не вложился в срок действия договора, то он аннулируется, без возврата задатков и авансов;
 - Реквизиты сторон и их подписи. В случае с покупателем подпись оставляет только мать.



[Скачать образец договора купли-продажи дома с земельным участком под материнский капитал.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи дома с земельным участком под материнский капитал.](#)

Оформление документации в данном случае, немного отличается от стандартного пакета документов, и выглядит следующим образом:

- Документ, подтверждающий, что продавец является собственником дома. Это может быть договор купли-продажи, дарственная, документы о получении наследства и прочее;
- Обязательство продавца о переводе долей в праве собственности на жилье, всех членов семьи, в течение 6 месяцев с момента регистрации сделки;
- Остаток средств, который должен заплатить покупатель лично, без учета средств материнского капитала;
- Сам договор купли-продажи.

Собрав все документы, следует отправиться в Пенсионный фонд, с просьбой предоставить средства материнского капитала на покупку. Если все проходит успешно и заявка на получение средств подтверждена, указанная сумма в течение определенного срока будет переведена на счет продавца (только безналичным платежом).

Существует еще один способ без обращения в Пенсионный фонд. В этом случае покупателю следует пойти в банк и оформить ипотечный кредит на недвижимость, который будет погашен средствами материнского капитала.

Этот случай используется тогда, когда необходимо срочно оплатить сделку, и нет времени на ожидание перевода от Пенсионного фонда. В таком случае государственные средства будут переведены на банковский счет для погашения ипотечного кредита.

Если семья хочет воспользоваться средствами материнского капитала для приобретения недвижимости, обязательно следует знать следующее:

- Самое главное в данном процессе – улучшение жилищных условий. Говоря проще, приобретаемая недвижимость обязательно должна соответствовать всем нормам, и быть пригодной для комфортного проживания. Немаловажно знать и то, что такая недвижимость должна быть правильно

оформлена. То есть, даже если соблюдены все условия, но документы не в порядке (например, постройка самовольная), Пенсионный фонд не подтвердит заявку;

- Приобретаемое жилье обязательно должно быть переведено в долевую собственность. Самым главным здесь является наличие доли у ребенка. В таком случае, продать дом без его согласия не получится. Если ребенок еще не достиг совершеннолетия, то его права защищают сотрудники органов опеки. Размеры долей владельцев законом не устанавливаются, но практически всегда они равны для всех. В таком случае не возникает личных вопросов, а процесс оформления проходит намного легче;
- Материнский капитал можно использовать не только на приобретение жилья, но и на погашение уже имеющихся кредитов на жилье;
- Период перевода средств на банковский счет, с момента одобрения заявки, не может превышать период в 90 дней;
- Наличие другой недвижимости никак не влияет на принятие или отказ заявки. Даже если в семье есть огромное количество имущества, они могут претендовать на выдачу средств под покупку дома наравне с остальными.