

# Договор купли-продажи дома с земельным участком материнский капитал

[Главная](#) » [Документы](#) » Договор купли-продажи дома с землей с использованием материнского капитала



Программа, соответственно с которой производится выплата материнского капитала (МК), с целью повышения качества условий проживания семейных пар предусмотрена Постановлением Правительства РФ, принятого 12.12.2007 года, под № 862. Она актуальна и в нынешнее время, более того, срок ее действия продлен до 2018 г.

В России семейные пары часто применяют материнский капитал при приобретении жилья. Но средств МК недостаточно для покупки быстро реализуемого жилья. Они могут послужить помощью семейной паре в урегулировании жилищного вопроса. Отличным вариантом применения материнского капитала станет приобретение дома с наделом земли.

Преимущество такого решения состоит в том, что при условии расположения земельного участка в удалении от больших городов, и если дом имеет не очень большую площадь, и возведен из относительно не очень дорогих стройматериалов, то тогда за покупку не придется платить большую сумму.

**Из этого следует, что добавлять к МК придется сравнительно не много.** А в дальнейшем хозяева дома получают возможность на реализацию нескольких вариантов действий. Так, они могут на сэкономленные деньги постепенно расстраивать дом, возвести пристройку либо снести полностью здание и построить такое жилье, какое сами пожелают.

В случае с приобретением квартиры, ничего подобного осуществить не удастся. Кроме того, при ее приобретении доплатить до полученного МК придется значительно большую сумму.

## **Составление договора купли-продажи дома с участком земли с использованием МК**

Стандартизированный образец договора, который можно было бы использовать при покупке дома с землей не существует. При составлении его придется прибегнуть к услугам нотариуса. Кроме того, придется обращаться за консультацией к сотрудникам Пенсионного фонда, чтобы с ними согласовать содержание этого документа.

***В данном договоре в обязательном порядке следует отобразить нижеследующие пункты:***

- сумма соглашения;
- сумма дополнительного платежа и время ее уплаты;
- реквизиты банка, в котором есть счет у продающего;
- номер лицевого счета, продающего;
- персональные данные всех собственников дома на время его реализации.

Имеет большое значение отображение в договоре отдельно цены уплаченной за дом и за надел земли под ним. Это обусловлено тем, что МК возможно использовать только для приобретения жилого помещения, а землю придется покупать за личные сбережения покупателя.

Постановлением предусмотрено, что использовать МК или его часть возможно только для приобретения и восстановления дома.

***Но требования относительно применения средств МК имеют некоторые подводные камни:***

- ребенок, с рождением которого у семейной пары возникает право получить МК, должен достигнуть 3-х лет;
- жилье, которое собираются купить, должно соответствовать установленным запросам;
- требуется наличие документа купли-продажи с предыдущим собственником жилой недвижимости.

Приобрести жилье в ипотеку воспользовавшись МК не получится. Обычно банковские учреждения ориентируются на наличие квартиры и после этого одобряют ипотечное кредитование.

Порядок использования ресурсов МК для повышения качества условий проживания определен Постановлением Правительства РФ от 12.12.07 года № 862. Этим документом установлено, что покупать участок земли используя ресурсы материнского капитала запрещено, поскольку земля без жилья не оказывает содействия в повышении качества условий проживания семейства.

***В то же время законодательство определяет возможность покупки готового жилья или его возведение. Это возможно по указанным ниже направлениям:***

- покупка дома на вторичном рынке;
- возведение или восстановление дома при помощи подрядчика либо только за счет своих сил (участок земли, где планируется построение или восстановление дома уже должен находиться в собственности или аренде у семейной пары);
- вхождение в состав участников долевого строительства;
- уплата МК как первоначального платежа при ипотечном или ином кредитовании с целью покупки или возведения дома;
- оплата основной части кредита по ипотеке либо другому займу для приобретения жилищной недвижимости (позволяется выполнить, когда угодно, в отличие от иных вариантов, когда использовать МК разрешается только когда ребенку исполнится 3 года).

Главное ограничение состоит в том, что использовать ресурсы МК

можно только на приобретение жилой недвижимости без надела земли на котором он стоит.

Программа, по которой выделяется пособие семейным парам, у которых родится второй и последующий ребенок, устремлена прежде всего на повышение качества условий проживания в будущем большого семейства. Земельный надел без дома в такой ситуации не будет содействовать повышению качества жилищных условий.

Но необходимо обратить внимание на то, что данное ограничение на приобретение исключительно жилой недвижимости без земли относится только к МК, который выделяется на федеральном уровне.

Относительно МК, выделяемого на региональном уровне, то этот вариант позволяет использовать полученные средства для приобретения земли без жилья в нескольких областях России: Орловской, Ивановской, Ленинградской, Ярославской и в Калмыкии.

**Покупая дом на МК следует выбирать такое жилье, которое будет удовлетворять определенным критериям относительно его пригодности для проживания.**

Жилая недвижимость должна отвечать санитарным стандартам и запросам по размерам, иметь прекрасную освещенность днем, быть безопасным, оборудовано системой снабжения водой, постоянным отоплением, проветриваемым. Кроме того, удовлетворять иным требованиям, которые позволят вести нормальный и здоровый образ жизни членам семьи. Не разрешается применять МК для приобретения жилья в аварийном состоянии и иных помещений, которые не отвечают установленным условиям проживания.

В заключение следует обратить внимание на беспокойство государства относительно демографической ситуации. Это проявляется в финансовой помощи для семейных пар, у которых родится второй ребенок. Есть надежда на то, что финансовая и иная материальная помощь будет увеличиваться и получать новые

формы.