

Как составить договор купли-продажи дома под материнский капитал образец?



Не так давно у граждан Российской Федерации появилась возможность приобретать недвижимость с использованием средств материнского капитала. С тех пор стало возникать множество вопросов относительно того, как правильно составлять оговор купли продажи, если привлекаются средства материнского капитала.

Сейчас попробуем максимально точно ответить на данный вопрос и узнать, как правильно составить договор, и что следует учитывать при его составлении.

Образец договора купли-продажи дома под материнский капитал

Рассмотрим полную структуру договора купли-продажи. Точнее говоря, посмотрим, как должен выглядеть договор купли-продажи для подобных случаев:

- Наименование договора. Стоит написать номер и название договора, а также указать, что привлекаются средства материнского капитала при покупке;
- Место и время подписание. Указывается населенный пункт, где заключается договор, а также точная дата подписания;
- Информация о сторонах договора. Продавцу достаточно просто указать свои паспортные данные (ФИО, место и дата рождения, прописка). В случае с покупателями, ситуация немного сложнее. При покупке недвижимости собственником не становится конкретный человек, а становится целая

семья. Все её члены выступают новыми владельцами, а значит, информацию нужно указать о каждом из них;

- Предмет договора. Одно из существенных условий, которое обязательно должно быть указано в документе – описании предмета договора. Важно подробно описать отчуждаемый объект (дом), который переходит в долевую собственность новым владельцам. Здесь указывается адрес, площадь, количество комнат и прочее. Важно описать все максимально подробно, а главное, указать на все недостатки приобретаемого жилья. Не стоит забывать указать отсутствие задолженностей по коммунальным платежам и другие обременения. Также важно, чтобы на момент подписания договора в доме никто не был прописан;
- Цена. Второе и последнее существенное условие – цена объекта. Следует указать точную цену (цифрами и прописью), которую необходимо оплатить покупателю, чтобы стать собственником. При этом с момента подписания цена не может быть изменена. Если о подобном заявит продавец, то покупатель может расторгнуть договор без каких-либо последствий. Помимо цены указывают условия оплаты. То есть описывается, каким способом и когда будут переданы денежные средства от покупателя к продавцу. Наилучшим способом является банковская ячейка, худшим – наличный расчет. Чаще всего в данной ситуации выплаты производятся поэтапно, ведь средства материнского капитала приходят не сразу;
- Срок действия договора. Договор считается заключенным с момента его подписания, но набирает юридическую силу только с момента его государственной регистрации;
- Обязательства и ответственность сторон. Не стоит пропускать данный пункт. Следует детально описать обязанности обеих сторон и их ответственность, в случае не выполнения данных в договоре обязательств;
- Дополнительные условия. Стороны могут описать дополнительные условия относительно передачи средств, передачи имущества или всей сделки. Важно, чтобы они не противоречили действующему законодательству РФ;

- Подписи сторон. Со стороны покупателя нужна только одна подпись, это подпись матери.



[Скачать образец договора купли-продажи дома с использованием материнского капитала.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи дома с использованием материнского капитала.](#)

Первый и самый популярный способ оформления через банк. Рассмотрим алгоритм действий:

- Покупатель обращается в банк и составляет договор купли продажи. Важно написать условие «под материнский капитал»;
- После этого покупатель отдает продавцу первоначальный взнос. Его сумма и условия передачи могут быть любыми, на усмотрение сторон;
- Теперь покупатель снова должен обратиться в банк, с заявлением о предоставлении ипотеки под материнский капитал;
- Составляется договор ипотечного кредитования;
- Продавцу перечисляется оставшаяся сумма на лицевой счет (это сумма взятая покупателем в кредит, под материнский капитал).

Впоследствии банк получает средства по ипотеке от государства.

Оформление через пенсионный фонд. Именно этот орган выдает материнский капитал:

- Стороны договора обращаются к нотариусу и заключают полноценный договор купли-продажи;
- Покупатель платит задаток (его сумма оговаривается с продавцом);
- Покупатель обращается в Пенсионный фонд с просьбой предоставления средств материнского капитала, на основе

существующего договора купли продажи;

- Если ответ Пенсионного фонда положительный, то на лицевой счет заявителя переводиться необходимая денежная сумма.

Главный нюанс здесь – подтвердит ли заявку Пенсионный фонд. Чтобы перестраховаться, в договоре купли-продажи можно указать дополнительное условие о расторжении. Например, что в случае отказа Пенсионного фонда в выдаче необходимой суммы, договор разрывается без последствий для сторон.

Отказ в выдаче материнского капитала может последовать, при отсутствии следующих требований в приобретаемом доме:

- Нет водопровода;
- Нет отопления;
- Плохая крыша. Старая или не доделанная;
- Износ дома, по заключению экспертов более 50%;
- Удаленность.