Особенности продажи квартиры, приобретённой с использованием средств материнского капитала.

Квартира, приобретённая с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, должна быть оформлена в общую долевую собственность владельца сертификата, его супруга (супруги) и всех детей с определением размера долей по соглашению в течение шести месяцев (ч. 4 ст. 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ   
«О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», п. 15 (1) Правил направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 12.12.2007 № 862) после:

- перечисления средств материнского капитала продавцу такой квартиры, а в случае приобретения квартиры с использованием средств целевого жилищного займа – после снятия с неё обременения;

- полной выплаты задолженности по кредиту (займу), средства которого были направлены на приобретение квартиры или на погашение ранее полученного кредита (займа) на приобретение жилого помещения, и погашения регистрационной записи об ипотеке;

- внесения последнего платежа, завершающего выплату паевого взноса в полном размере;

- подписания передаточного акта или иного документа о передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства – в случае участия в долевом строительстве.

При определении размера долей в указанном случае не применяются правила жилищного законодательства, ограничивающие минимальный допустимый размер площади жилого помещения, приходящейся на долю каждого из сособственников и определяемой пропорционально размеру доли (ч. 1.1 ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации, ч. 4 ст. 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ).

Поскольку доля (доли) квартиры, приобретённой с использованием средств материнского (семейного) капитала, принадлежит несовершеннолетним, для продажи такой квартиры также необходимо получить предварительное разрешение органа опеки и попечительства  
(п. 2 ст. 37 Гражданского кодекса Российской Федерации, ч. 2 ст. 19,   
ч. 1 ст. 21 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве).

Органы опеки и попечительства дают разрешение на продажу только при соблюдении определённых условий.

Для продажи квартиры, приобретённой с использованием материнского (семейного) капитала, необходимо выделение долей детям в приобретаемом одновременно равноценном жилом помещении (путём покупки или дарения). Указанные доли по общему правилу должны быть равнозначными продаваемым по стоимости и площади. Возможным условием является перечисление денежных средств от продажи доли (долей), принадлежащей несовершеннолетнему, на его счёт в банке.

Выделение доли в уже имеющемся жилом помещении не влечёт улучшение жилищных условий несовершеннолетнего, в связи с чем органами опеки такие сделки не учитываются при даче согласия на продажу.

Важно обратить внимание, что в случае продажи квартиры, приобретённой с использованием средств материнского (семейного) капитала, при несоблюдении вышеуказанных требований, в том числе при невыполнении продавцами квартиры условий, содержащихся в разрешении органа опеки и попечительства на продажу, такая сделка может быть признана недействительной (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 27.02.2018 № 48-КГ18-1; письмо Минпросвещения России от 09.11.2020 № ДГ-2035/07).