**Особенности приобретения недвижимости на средства материнского капитала**

Материнский (семейный) капитал – это мера государственной поддержки российских семей, в которых с 2007 года родился или был усыновлен второй ребенок (а также третий, четвертый и любой следующий ребенок, если до этого право на материнский капитал не возникало или не оформлялось).

Семьи, в которых, начиная с 1 января 2020 года появился первый ребенок, также имеют право на материнский капитал.

Материнский капитал можно использовать исключительно на следующие цели:

1) улучшение жилищных условий на территории РФ;

2) получение образования ребенком (детьми);

3) формирование женщиной накопительной пенсии;

4) приобретение товаров и услуг, предназначенных для социальной адаптации и интеграции в общество детей-инвалидов;

5) получение ежемесячной выплаты в связи с рождением (усыновлением) второго ребенка.

Срок действия (использования) материнского капитала не ограничен. Владелец сертификата может использовать его в любое время по своему усмотрению. В настоящее время выплата материнского капитала продлена до 31.12.2026, то есть ребенок, в связи с рождением (усыновлением) которого возникло право на материнский капитал, должен родиться (или быть усыновленным) не позднее указанной даты (ст. 13 Закона № 256-ФЗ).

Материнский капитал можно расходовать одновременно на несколько целей. Например, часть средств разрешено потратить на улучшение жилищных условий, а часть на получение образования ребенком (ст. 7 Закона № 256-ФЗ).

Как правило, начать использовать материнский капитал можно не ранее чем через три года со дня рождения (усыновления) ребенка, в связи с рождением (усыновлением) которого возникло право на материнский капитал. В отдельных случаях воспользоваться им можно непосредственно после его рождения (усыновления). Например, в случае направления средств (части средств) материнского капитала на уплату первоначального взноса и (или) погашение основного долга и уплату процентов по кредитам (займам), взятым на приобретение и строительство жилья, а также на получение ежемесячной выплаты в связи с рождением (усыновлением) второго ребенка (ст. 7 Закона № 256-ФЗ; ст. 1, ст. 3 Закона № 418-ФЗ).

К улучшению жилищных условий, на которые может быть использован материнский капитал, закон относит следующие случаи:

1) приобретение жилого помещения. В том числе средства (часть средств) материнского капитала могут быть направлены на счет эскроу, бенефициаром по которому является лицо, осуществляющее отчуждение (строительство) приобретаемого (строящегося) жилого помещения;

2) строительство жилого помещения с привлечением строительной организации;

3) строительство или реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства без привлечения организации-подрядчика;

4) компенсация затрат на строительство или реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства (ИЖС);

5) уплата первоначального взноса и (или) погашение основного долга и уплата процентов по кредитам или займам на приобретение (строительство) жилого помещения, включая ипотечные кредиты;

6) погашение основного долга и уплата процентов по кредитам или займам, в том числе ипотечным, на погашение ранее предоставленного кредита или займа на приобретение или строительство жилья;

7) оплата участия в долевом строительстве;

8) уплата вступительного взноса в качестве участника жилищных, жилищно-строительных, жилищных накопительных кооперативов и др.

Приобретаемое (построенное, реконструированное) жилое помещение с использованием средств материнского капитала должно быть оформлено в общую собственность владельца сертификата, его супруга, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению. Такое соглашение не требует обязательного нотариального удостоверения. В случае если жилое помещение приобретено не в общую собственность, для получения материнского (семейного) капитала необходимо предоставить письменное обязательство оформить жилое помещение в общую (долевую) собственность в течение 6 месяцев с момента перечисления Пенсионным фондом Российской Федерации денежных средств.

Как уже ранее говорилось, средства (часть средств) материнского (семейного) капитала в соответствии с заявлением о распоряжении могут направляться на приобретение (строительство) жилого помещения, на строительство, реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительств.

Необходимо обратить внимание, что не всякий дом может быть рассмотрен как полноценный объект недвижимости. Чтобы удовлетворять условиям программы приобретения жилья на средства материнского (семейного) капитала, дом должен быть не просто строением с крышей и стенами. Жилище должно обеспечивать максимальный комфорт для владельцев - в первую очередь, для детей.

Основные требования к дому, приобретаемому под семейные деньги:

- расположение на территории Российской Федерации;

- статус объекта индивидуального жилищного строительства;

- наличие системы отопления;

- наличие электроснабжения, водопровода и канализации;

- изношенность не выше 50%.

Покупка на материнский капитал дома в аварийном состоянии или требующего капитального ремонта запрещена законом.

Еще одно необходимое условие - земельный участок, на котором расположен дом, должен быть в собственности или взят в аренду владельцем сертификата или его супругом.

Следует также учитывать, что держатель сертификата не ограничен в выборе способа улучшения жилищных условий. Гражданин вправе иметь в собственности неограниченное количество объектов недвижимости, владеть и пользоваться ими по своему усмотрению.