

**РОСРЕЕСТР РАЗЪЯСНЯЕТ**

**Все, что важно знать о материнском (семейном) капитале**

Специалисты Управления Росреестра по Новосибирской области отвечают на актуальные вопросы оформления в общую собственность жилого дома и земельного участка в случае их приобретения с помощью материнского (семейного) капитала.

**Можно ли приобрести на средства материнского капитала земельный участок?**

Целевыми средствами можно оплатить только покупку жилого помещения (квартиры, комнаты, дома). Нельзя приобрести землю, гараж, иную нежилую недвижимость.

**Можно ли потратить материнский капитал на покупку жилого дома с землей?**

Можно. Дом должен быть пригоден для постоянного проживания. В ином случае социальный фонд может отказать в перечислении средств материнского капитала на покупку.

Другой важный момент - границы земельного участка под этим домом должны быть уточнены, площадь такого участка должна являться уточненной. Проверить это можно на портале «[Национальная система пространственных данных](https://nspd.gov.ru/)». Если в графе сведений о площади указано «декларированная», то следует обратиться к кадастровому инженеру для проведения работ по уточнению границ.

**Как определить доли в жилом доме и земельном участке, которые приобретались с использованием материнского капитала?**

Доли выделяются всем членам семьи по соглашению, пропорционально вложенных в покупку жилого дома средств материнского капитала по формуле: средства материнского капитала делятся на цену дома и делятся на количество членов семьи. Получившаяся доля будет в собственности у каждого члена семьи. Оставшаяся доля регистрируется в общую совместную собственность супругов.

Доли должны быть выделены и на земельный участок под этим домом пропорционально долям на дом.

**Каким документом можно оформить выделение долей в счет материнского капитала?**

Следует заключить соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности на объект недвижимости. Для государственной регистрации прав достаточно предоставить один подлинный экземпляр такого соглашения.

**В какой форме составляется такое соглашение?**

Так как за средства материнского капитала может быть куплен только жилой дом, доли на земельный участок передаются членам семьи владельца сертификата безвозмездно, то есть дарятся.

В данном случае соглашение будет иметь элементы договора дарения, который с 13 января 2025 года подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

**Можно ли выделить доли в жилом помещении, если ипотека еще не погашена?**

Можно. Для этого составляется соглашение об определении долей, в котором указывается наличие обременения на объекте в виде ипотеки. При этом документ, выражающий согласие банка на выделение долей членам семьи владельца сертификата, не требуется. Ранее такой документ нужно было представить на государственную регистрацию вместе с соглашением. Нововведения, позволяющие минимизировать пакет документов для оформления жилья в долевую собственность семьи с детьми, вступили в силу с 7 июля 2025 года.

**Как расторгнуть договор купли-продажи, по которому социальный фонд отказал в выплате материнского капитала на покупку жилья?**

С целью государственной регистрации расторжения договора купли-продажи необходимо подать заявления всеми сторонами зарегистрированного договора купли-продажи с приложением Соглашения о расторжении указанного договора.

Представить документы для государственной регистрации прав посредством личного обращения можно в любом многофункциональном центре.

***материал подготовлен Управлением Росреестра***

***по Новосибирской области***

**Об Управлении Росреестра по Новосибирской области**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (Управление Росреестра по Новосибирской области) является территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, лицензирования геодезической и картографической деятельности, а также функции в сфере геодезии и картографии, наименований географических объектов, по федеральному государственному контролю (надзору) в области геодезии и картографии, федеральному государственному земельному контролю (надзору), государственной кадастровой оценке объектов недвижимости, федеральному государственному контролю (надзору) за деятельностью саморегулируемых организаций. Руководителем Управления Росреестра по Новосибирской области является Светлана Евгеньевна Рягузова.

**Контакты для СМИ:**

Управление Росреестра по Новосибирской области

630091, г. Новосибирск, ул. Державина, д. 28

Электронная почта:

[oko@r54.rosreestr.ru](mailto:oko@r54.rosreestr.ru)

Сайт: [Росреестр](https://rosreestr.gov.ru/)

Соцсети: [ВКонтакте](https://vk.com/rosreestr_nsk), [Одноклассники](https://ok.ru/group/70000000987860), [Яндекс.Дзен](https://dzen.ru/rosreestr_nsk), [Телеграм](https://t.me/rosreestr_nsk)