|  |  |
| --- | --- |
| **Какую недвижимость можно купить с помощью маткапитала** | Практически любую, главное условие — улучшить жилищные условия семьи. Квартира или дом должны быть пригодны для проживания ребёнка. То есть, если возьмёте двухкомнатную квартиру, в которой будет место для детской, сделку одобрят. А вот в покупке жилья в аварийном доме откажут.  Есть три самых популярных способа потратить выплату по материнскому капиталу: - купить квартиру; - внести в счёт ипотеки; - использовать на строительство дома. |
| **Покупка квартиры за наличные на вторичном рынке или в новостройке** | Часть стоимости оплачивается за счёт личных денег. Например, если в 2023 году у вас родится первенец и вы решитесь на двухкомнатную квартиру за 5 млн рублей, то ваша доплата составит 4,4 млн рублей.  В случае с новостройкой вы заключаете договор долевого участия (ДДУ) с застройщиком, затем регистрируете его в Росреестре и обращаетесь в СФР с заявлением о распоряжении материнским капиталом — лично, через госуслуги или МФЦ. В течение десяти рабочих дней фонд проверяет сделку и, если всё хорошо, перечисляет деньги застройщику. На это уходит около пяти рабочих дней. Право собственности на квартиру оформляется уже после сдачи дома.  В случае вторички вы вместе с продавцом подписываете договор купли-продажи (ДКП). В нём укажите, что часть денег продавец получит за счёт маткапитала. Можете взять за образец этот шаблон.  Следующий шаг — подать документы на регистрацию. Росреестр регистрирует договор и накладывает на квартиру обременение — на время проверки сделки жильё нельзя продать другому покупателю. Затем вы приносите в СФР заявление о распоряжении маткапиталом и также ожидаете решение фонда. Если всё хорошо, продавец получает деньги, и обременение снимается.  Важно: деньги продавцу перечисляются не сразу. Это касается как новостроек, так и вторички.  Застройщики охотно соглашаются на сделку с материнским капиталом, чего нельзя сказать о продавцах вторички. Дело в том, что деньги «зависают» на время, пока СФР проверяет сделку — для многих это может стать препятствием, особенно когда хочется получить деньги сразу. |
| **Использовать маткапитал в ипотеке** | Основное преимущество этого способа — можно потратить материнский капитал, не дожидаясь трёхлетия ребёнка.  Вариантов несколько:  Внести МСК как часть первоначального взноса для покупки квартиры в новостройке или на вторичном рынке. Для этого при оформлении ипотеки скажите сотруднику банка, что маткапитал будет частью первого взноса. Затем возьмите справку из банка о том, что вам одобрили кредит, и напишите заявление в социальный фонд.  Учтите: так как СФР перечисляет маткапитал не сразу, банк засчитает эти деньги тоже не сразу. Поэтому до этого момента вы будете переплачивать по ипотеке. После поступления денег сумму кредита пересчитают, и платежи станут меньше.  Оплатить маткапиталом часть кредита или погасить проценты. Это работает как с новой ипотекой, так и с уже существующей, которую вы получили до рождения ребёнка. Процедура такая же, как и в случае с первым взносом: обращаетесь в банк, получаете справку о том, что у вас есть ипотека, и пишете заявление в СФР.  Материнский капитал разрешено использовать практически по любому предложению кредитования, в том числе по программам льготной, семейной и дальневосточной ипотеки. |
| **Использовать маткапитал в ипотеке** | Основное преимущество этого способа — можно потратить материнский капитал, не дожидаясь трёхлетия ребёнка.  Вариантов несколько:  Внести МСК как часть первоначального взноса для покупки квартиры в новостройке или на вторичном рынке. Для этого при оформлении ипотеки скажите сотруднику банка, что маткапитал будет частью первого взноса. Затем возьмите справку из банка о том, что вам одобрили кредит, и напишите заявление в социальный фонд.  Учтите: так как СФР перечисляет маткапитал не сразу, банк засчитает эти деньги тоже не сразу. Поэтому до этого момента вы будете переплачивать по ипотеке. После поступления денег сумму кредита пересчитают, и платежи станут меньше.  Оплатить маткапиталом часть кредита или погасить проценты. Это работает как с новой ипотекой, так и с уже существующей, которую вы получили до рождения ребёнка. Процедура такая же, как и в случае с первым взносом: обращаетесь в банк, получаете справку о том, что у вас есть ипотека, и пишете заявление в СФР.  Материнский капитал разрешено использовать практически по любому предложению кредитования, в том числе по программам льготной, семейной и дальневосточной ипотеки. |
| **Потратить материнский капитал на частный дом** | Вы можете использовать МКС, чтобы купить готовый дом, а также построить новый или отремонтировать старый. Одно из условий — чтобы жильё стояло на подходящей территории. В основном маткапитал используют для постройки дома на участках для индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Но с 2020 года разрешено направлять сертификат на покупку дома в садово-некоммерческом товариществе (СНТ).  Также важно, чтобы дом имел признаки капитального строения: фундамент, надёжные несущие конструкции, крышу и в целом был пригоден для круглогодичного и безопасного проживания. Ветхое жильё без электричества, водоснабжения и других коммуникаций купить не получится.  Процедура по покупке готового дома не отличается от аналогичной с  квартирой. Если же вы собираетесь строить его самостоятельно или с помощью подрядчиков, подайте заявление в СФР, зарегистрируйте участок и уведомите муниципалитет о строительстве. Для этого сообщите параметры дома: от кадастрового номера и адреса до площади, количества комнат и этажей и так далее.  После того как муниципалитет проверит параметры и подтвердит, что жильё соответствует всем нормам, фонд перечислит деньги на постройку. Если привлекаете подрядчиков, они получат деньги сразу.  Если строите дом самостоятельно, деньги перечислят в два этапа:  первую выплату (не более 50% от суммы маткапитала) — до начала строительства;  оставшуюся выплату — через полгода, если подтвердите, что на участке есть фундамент, стены и кровля, или после регистрации права собственности уже на готовый дом.  Ещё один вариант использовать маткапитал — компенсировать затраты за уже построенный или реконструированный дом. Допустим, у вас был одноэтажный коттедж и вы пристроили к нему второй этаж. Чтобы получить компенсацию, обратитесь в СФР со справками, которые подтверждают проведение основных работ по реконструкции жилья. Например, уведомление о начале строительства и документ, в котором прописана новая площадь дома. |