

Покупка квартиры с материнским капиталом на вторичке: пошаговая инструкция

Автор: Наталия Борзенкова

14.07.2026

Даже просторное жилье с появлением ребенка становится тесноватым, а что говорить, если квартира небольшая, а детей несколько... Проблема улучшения условий проживания встает во весь рост, но в большинстве случаев на ее решение банально не хватает средств. Выходом из положения может стать покупка квартиры с использованием материнского капитала. Такую возможность государство предоставляет всем семьям, в которых рождается ребенок; на сегодняшний день сумма выплаты за первенца составляет 728 922 рубля. Давайте разберемся, кто имеет право на эту льготу, и как ее эффективно использовать.

Маткапитал: кому и сколько

Программа господдержки семьям с детьми работает с 2007 года – тогда выплаты полагались только при рождении второго ребенка. В 2020-м условия изменились: маткапитал стал предоставляться уже при появлении первенца. Сумма регулярно индексируется; в следующем году ее планируется увеличить до 758 079 рублей. Право на получение маткапитала имеют только граждане РФ, причем родившийся ребенок также должен иметь российское гражданство.

Важно пояснить: выплаты производятся на детей, появившихся на свет с 1 января 2020 года. Если, например, первый ребенок еще не мог рассчитывать на маткапитал, а второй или третий родился после этой даты, то родителям будет начислено 974 189 рублей. А при условии, что на первого уже была получена выплата, начиная с 2020-го, за второго полагается сумма 236 984 рубля. Программа действует до 2030 года.

Что нужно знать до сделки

Сертификат на средства семейного капитала можно получить в любой момент после рождения ребенка, а срок его действия не ограничен. Один из самых популярных способов задействования средств господдержки – покупка недвижимости. Маткапитал может быть направлен на улучшение жилищных условий после достижения ребенком трехлетнего возраста. Исключение – приобретение квартиры с использованием ипотеки: в этом случае можно действовать сразу. Средства можно использовать в качестве первоначального взноса или при частично досрочном погашении ипотечного кредита. Есть ряд нюансов: в частности,

потребуется ждать перечисления денег, если приобретение без ипотеки; обналить средства нельзя; существуют и определенные требования к приобретаемому жилью.

Так, Социальный фонд России (СФР) может не перечислить денежные средства за объект недвижимости в аварийном состоянии, а также подлежащего реконструкции или сносу. Нельзя его купить у супруга и несовершеннолетних детей; при приобретении у прочих близких родственников сделка должна быть реальной, включая снятие продавца с регистрационного учета.

Пошаговая инструкция: покупка без ипотеки

Шаг 1. Найти подходящую квартиру, а главное - продавца, готового ждать перевода из СФР, на что может потребоваться до 60 дней. По практике, на сегодняшний день ориентировочно до 7 дней.

Шаг 2. Составить договор купли-продажи, включив в него важное условие: отсрочку платежа, что будет являться обременением или по согласованию сторон можно не накладывать обременение. Указываются и доли собственности, которыми наделяются дети и все члены семьи.

Шаг 3. Зарегистрировать в установленном порядке сделку в Росреестре.

Шаг 4. Подать заявление в СФР — это можно сделать как обратившись лично, так и через МФЦ или Госуслуги.

Шаг 5. Дождаться, пока средства не будут перечислены на счет продавца.

Шаг 6. Снять обременение, если таковое было, так как полный расчет осуществлен.

Пошаговая инструкция: покупка с ипотекой

Шаг 1. Обратиться в банк для получения одобрения на оформление кредита.

Шаг 2. Выбрать объект, который устроит вас и в то же время будет соответствовать требованиям банка; потребуется его официальная оценка.

Шаг 3. Заключить кредитный договор с банком и договор купли-продажи квартиры.

Шаг 4. Зарегистрировать право собственности с залогом - им является приобретенная квартира.

Шаг 5. Обратиться в СФР для направления средств маткапитала в счет погашения ипотечного кредита, как правило банк это делает самостоятельно.

Шаг 6. После снятия обременения потребуется выделение долей детям, на которых был получен маткапитал или наделить сразу, при условии согласования с банком.

Как быть, если что-то пошло не так?

Покупка квартиры с использованием материнского капитала относится к категории технически сложных сделок. Ведь даже если вам удалось подобрать устраивающую вас квартиру, и ее владелец согласен ждать, пока будут улажены все формальности, можно столкнуться с рядом проблем при обращении в СФР для перечисления средств. Например, могут быть допущены ошибки при заполнении заявки – а это послужит поводом к ее отклонению. Другой вариант: СФР сочтет квартиру не соответствующей требованиям и также не примет заявку. К таким же последствиям приведет нарушение юридических ограничений (например, сделка с родственниками), предоставление неполного пакета документов, а также некоторые прочие обстоятельства.

К сожалению, во всех подобных случаях договор купли-продажи, фактически заключаемый до перечисления бюджетных средств на счет продавца, придется расторгать. И это еще одна причина, помимо достаточно долгого ожидания, по которой собственники могут неохотно соглашаться на продажу держателям маткапитала.

Как избежать ошибок при реализации материнского капитала?

Прежде всего, следует тщательно проверять содержание всех документов – и тех, которые вам предоставляют, и заполняемых непосредственно вами. Важно представлять технологию предстоящей операции с недвижимостью: она не проста и состоит из целого ряда этапов, от последовательного выполнения которых зависит успех всей сделки.

Мы ежедневно консультируем множество людей по самым различным вопросам, связанным с недвижимостью, и немалая их часть интересуется использованием маткапитала. Наш опыт дает возможность оперативно вникнуть в каждую ситуацию и дать конкретные рекомендации, которые позволят выявить и исключить ошибки, скорректировать стратегию предстоящей сделки и помочь ее провести с соблюдением как требований законодательства, так и прав всех участников.

И если вы планируете воспользоваться средствами материнского капитала для улучшения жилищных условий, будем рады дать полезные рекомендации и оказать всестороннее содействие.