

**01.12.2022**

**Пресс-релиз**

**Доли по маткапиталу теперь татарстанцы могут выделить и до погашения ипотеки**

*Как пояснили в Росреестре Татарстана, это возможно при наличии согласия банка*

В соответствии с действующим законодательством при использовании средств материнского капитала право на недвижимость регистрируется на всех членов семьи.

*«Поскольку улучшает свои жилищные условия вся семья, законодатель логично предусмотрел, что доля в праве собственности на жилье должна быть оформлена не только у родителей, но и у детей. Это необходимо, в том числе для того, чтобы не были ущемлены жилищные права несовершеннолетних лиц», - рассказывает* ***заместитель руководителя Росреестра Татарстана Лилия Бурганова.***

Выделить доли необходимо **в течение 6 месяцев после перечисления Пенсионным фондом денежных средств продавцу,** для этого необходимо заключить соответствующее соглашение.При долевом участии в строительстве – **в течение полугода с момента подписания акта приема-передачи квартиры,** при выплате паевого взноса членом жилищного кооператива **– в тот же срок после внесения последнего платежа.**

Если же жилье приобретено в ипотеку, обязательство по выделению долей необходимо исполнить в течение 6 месяцев после полной выплаты кредита и после погашения регистрационной записи об ипотеке в ЕГРН. Данная норма установлена Постановлением Правительства РФ. Однако теперь, при соблюдении определенного условия, выделить доли можно и до выплаты жилищного кредита и, соответственно, не дожидаясь погашения ипотеки.

Как сообщили в **Росреестре Татарстана**, в ведомство регулярно поступают обращения граждан с просьбой выделить доли в жилом помещении, приобретенном с использованием кредитных средств и маткапитала, до выплаты кредита и до погашения ипотеки. В связи с этим данный вопрос был вынесен для обсуждения в Росреестр. Согласно разъяснениям, которые были получены от Минтруда России, Росреестра, а также Прокуратуры Республики Татарстан, заключение соглашения об определении размера долей в собственности на жилое помещение, приобретенное с использованием кредитных средств и средств материнского (семейного) капитала, до полной выплаты кредита и до погашения регистрационной записи об ипотеке **возможно при наличии согласия залогодержателя на заключение такого соглашения.** Иными словами, чтобы выделить доли, необходимо согласие банка.

**Заместитель руководителя Росреестра Татарстана Лилия Бурганова:**

*«Предоставление государственного сертификата на материнский капитал является дополнительной мерой государственной поддержки, направленной на создание достойных жилищных условий семьям, имеющих детей. Ипотека, в свою очередь, обеспечивает уплату залогодержателю суммы долга по кредитному договору. При этом срок исполнения кредитного договора может носить достаточно длительный характер: ипотеку берут и на 10 лет, и 15, и 20, и даже 30 лет. Таким образом, исполнение обязанности родителями по выделению долей может наступить и после достижения совершеннолетия детей».*

По мнению экспертов, данное нововведение упрощает сделки и облегчает жизнь многим семьям, направляющим средства маткапитала на улучшение жилищных условий. Дело в том, что отсутствие возможности выделение доли детям до погашения ипотеки несёт сложности продажи объекта недвижимости. Как правило, заемщику необходимо сначала найти денежные средства на погашение своего ипотечного долга, затем обеспечить долями всю семью и только после этого можно будет продавать объект недвижимости.

Выделение долей до погашения ипотеки дает возможность продажи квартиры гораздо быстрее. Плюс во многих банках сейчас действует программа выкупа ипотечный квартиры, где нет необходимости заранее погашать ипотечный долг до перехода права собственности. Поэтому заемщикам будет гораздо проще и с юридической точки зрения надёжней осуществить куплю-продажу.

**Руководитель управления организации продаж ипотечных кредитов Ак Барс Банка Ольга Васянина:**

*«Выделение долей детям до погашения ипотеки значительно упрощает заемщикам возможность реализации объекта недвижимости. Это актуально в случае, если клиенты хотят купить другую квартиру, пойти на расширение и улучшения своих жилищных условий. Возможность выделения долей детям в ипотечной квартире могут дать банки, которые работают с долями, в том числе на приобретение недвижимости в собственность. Ак Барс Банк относится к таким банкам и считает, что возможность введения изменений положительно скажется на операциях на рынке вторичной недвижимости».*

**Начальник управления по работе с партнерами и ипотечному кредитованию отделения "Банк Татарстан" ПАО СБЕРБАНК Леонид Захаров:**

*«Сбербанк всегда идёт навстречу своим клиентам и предоставляет возможность выделения долей при использовании маткапитала. Такая практика имеется. Клиенты Сбербанка могут обратиться за получением согласия через личный кабинет или при очном посещении офиса ипотечного кредитования».*

**Вице-президент Гильдии риелторов РТ Руслан Садреев:**

*«Данное нововведение будет полезно для тех родителей, кто не планирует ждать, когда будет полностью погашен ипотечный кредит, а определит доли своим несовершеннолетним детям в купленном жилье, которое все еще находится в залоге у банка. У каждой семьи своя ситуация, я не думаю, что этим будут пользоваться все родители-заемщики, но то что, такая возможность теперь есть - очень хорошо».*

**Контакты для СМИ**

Пресс-служба Росреестра Татарстана

255-25-80 – Галиуллина Галина

<https://rosreestr.tatarstan.ru>

https://vk.com/rosreestr16

https://t.me/rosreestr\_tatarstan