**Как продать квартиру, приобретенную с использованием средств материнского капитала**

Действующим законодательством предусмотрена возможность продажи квартиры, приобретенной с использованием средств материнского капитала, при одновременном соблюдении нескольких условий.

Так, квартира, приобретенная с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, в установленном порядке должна быть оформлена в общую долевую собственность владельца сертификата, его супруга (супруги) и всех детей с определением размера долей по соглашению.

При определении размера долей в указанном случае не применяются правила жилищного законодательства, ограничивающие минимальный допустимый размер площади жилого помещения, приходящейся на долю каждого из сособственников и определяемой пропорционально размеру доли.

В связи с тем, что доля (доли) квартиры, приобретенной с использованием средств материнского (семейного) капитала, принадлежит несовершеннолетним, для продажи такой квартиры необходимо получить предварительное разрешение органа опеки и попечительства.

Как правило, органы опеки и попечительства дают разрешение на продажу такого объекта недвижимости в случае приобретения в собственность детей равноценного жилого помещения (доли жилого помещения). Также, возможным условием является перечисление денежных средств от продажи доли (долей), принадлежащей несовершеннолетнему, на его счет в банке.

В случае продажи квартиры, приобретенной с использованием средств материнского (семейного) капитала, при несоблюдении вышеуказанных требований, в том числе при невыполнении продавцами квартиры условий, содержащихся в разрешении органа опеки и попечительства на продажу, такая сделка может быть признана недействительной.

Помощник прокурора

Стародубского района М.Н. Гришина