

**ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»
ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

Салютовская ул., 57, г. Ижевск, 426053
тел./факс (3412) 46-07-49
e-mail: filial@18.kadastr.ru

Когда владелец недвижимости - ребенок

Любая сделка с недвижимостью - дело хлопотное и ответственное, тем более, если в ней участвуют несовершеннолетние. О тонкостях проведения сделок с недвижимостью, владельцем или одним из владельцев которой является ребенок, рассказывает начальник юридического отдела кадастровой палаты по Удмуртской Республике Наталья Дергачева.

- Как российское законодательство защищает недвижимое имущество, принадлежащее детям?

- Общие правила совершения сделок в отношении имущества несовершеннолетних подопечных установлены в п. 2 ст. 37 Гражданского кодекса Российской Федерации. Они гласят, что все сделки по отчуждению имущества несовершеннолетних проводятся с предварительного согласия органов опеки и попечительства. Органы опеки, прежде всего, интересуется, не ухудшатся ли жилищные условия ребенка при совершении той или иной сделки, например, при продаже квартиры. Разрешая продажу принадлежащего несовершеннолетним жилья, органы опеки в большинстве случаев ставят условия одновременной покупки на их имя другой недвижимости или переводе причитающейся ребенку суммы денег на его персональный счет.

Только после того как разрешение получено, родители, производящие сделку с квартирой, могут обратиться сначала к нотариусу для ее удостоверения и далее – в многофункциональный центр для регистрации перехода права от несовершеннолетнего к покупателю.

- В каких случаях разрешение органа опеки и попечительства является обязательным?

- Согласие данных органов обязательно при продаже, сдаче в аренду, передаче в безвозмездное пользование, оформлении в залог имущества, принадлежащего несовершеннолетнему. Также разрешение необходимо при отказе от принадлежащих несовершеннолетнему прав, в том числе - отказе от права преимущественной покупки доли в праве собственности, отказе от участия в приватизации, отказе от наследства; разделе имущества несовершеннолетнего; при сделке, влекущей уменьшение имущества несовершеннолетнего.

Разрешение не потребуется, если ребенок не является единственным или одним из собственников жилья, а просто прописан в квартире.

- Кто вправе совершать сделки от имени несовершеннолетнего ребенка?

- Несовершеннолетние, то есть лица, не достигшие 18 лет, подразделяются на две категории: лица в возрасте от 14 до 18 и малолетние, то есть лица, не достигшие 14 лет. Первые наделены большими правами при заключении сделок. За несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет, совершать сделки от их имени могут только родители, усыновители или опекуны. Несовершеннолетние же в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет совершают сделки

самостоятельно, но с письменного согласия своих законных представителей - родителей, усыновителей или попечителя. То есть, договор будет подписывать несовершеннолетний ребенок (начиная с 14 летнего возраста) сам, а родители должны будут поставить в договоре отметку «Согласен».

- Если имущество не продается, а приобретается на имя несовершеннолетнего, надо ли в этом случае родителям получать согласие органа опеки и удостоверить сделку у нотариуса? И как быть, в случае, если одновременно с приобретением недвижимости возникает ипотека в силу закона?

- При покупке или дарении недвижимого имущества несовершеннолетнему согласие органа опеки не требуется, т.к. имущество ребенка не уменьшается. Если происходит покупка за счет кредитных средств или средств материнского капитала, при которых возникает залог в силу закона, то в этом случае также не требуется получение предварительного согласия органа опеки и попечительства.

- Есть ли какие-либо особые требования к документам, подаваемым для регистрации сделки с участием несовершеннолетних?

- Помимо стандартного пакета документов, как уже говорилось выше, потребуется нотариальное удостоверение сделки. Стоит обратить внимание, что документы на государственную регистрацию нотариально удостоверенного договора вправе представить не только участники сделки, но и сам нотариус. Подать документы можно как в бумажном, так и в электронном виде. Если сделка проводится срочно, наиболее оптимальным вариантом, позволяющим оформить документы в максимально сжатые сроки, будет вариант, когда нотариус подает документы в электронной форме – в таком случае право собственности будет оформлено за 1 рабочий день.

В заключение хотелось бы отметить, что совершая операции с недвижимостью, следует максимально обезопасить себя от рисков и тщательно проверять все документы. Если в соответствии с законом необходимо письменное согласие законного представителя, разрешение органа опеки и попечительства для совершения сделки, то требуйте эти документы. В случае необходимости можно самостоятельно посетить орган опеки и попечительства, и узнать подробную информацию о законных представителях несовершеннолетнего, тем самым обезопасить себя от возможной подделки документов. Следует помнить, что сделка, не соответствующая требованиям закона, ничтожна, и в ее регистрации будет отказано.