



Интервью о сделках с недвижимостью с участием несовершеннолетних

Управление Росреестра по Челябинской области уделяет большое значение правовому консультированию и просвещению детей и их законных представителей по вопросам оформления недвижимого имущества. Продолжая разъяснительные публикации в рамках Всероссийского дня правовой помощи детям, который был 20 ноября, публикуем интервью с заместителем начальника отдела регистрации прав на объекты недвижимости жилого назначения Натальей Малышевой. Она расскажет об особенностях оформления сделок с недвижимостью при участии несовершеннолетних.

Какие права имеют дети, которые владеют недвижимостью?

- Если исходить из общих норм гражданского права, а также понятия права собственности, то состоит оно из трех составляющих: владение, пользование и распоряжение. В целом, дети, которые являются собственниками недвижимости, имеют все эти правомочия практически в полном объеме, кроме распоряжения. Распоряжение осуществляется только при участии законных представителей и органов опеки.

Какие существуют категории несовершеннолетних лиц?

- Совершая сделку с недвижимым имуществом, собственником которого является ребенок, необходимо знать, что объем прав несовершеннолетнего собственника существенно отличается от объема прав совершеннолетнего. Необходимо учитывать данные особенности при совершении сделки с недвижимостью, иначе это может привести к ее недействительности.

Несовершеннолетние, то есть лица, не достигшие 18 лет (совершеннолетия), подразделяются на две категории (ст. ст. 26, 28 ГК РФ): лица, не достигшие 14 лет и лица в возрасте от 14 до 18 лет - у них уже есть паспорт. Вторая категория лиц, в отличие от первой, наделена большими правами при заключении сделок с недвижимостью.

С какого возраста можно оформить квартиру на ребенка?

- Дети могут быть владельцами недвижимости вне зависимости от возраста. Оформление жилья на ребенка дает гарантию, что к наступлению совершеннолетия он будет обеспечен собственной жилплощадью и никакие семейные обстоятельства не уменьшат его прав.

Кто может представлять интересы ребенка в имущественных сделках?

- Лица, не достигшие 14-летнего возраста (малолетние), в сделках не участвуют, их интересы представляют родители, усыновители или опекуны (п. 1 ст. 28, ст. 172 ГК РФ).

Дети в возрасте от 14 до 18 лет могут совершать сделки с недвижимостью, но только при наличии письменного согласия своих законных представителей – родителей, усыновителей или попечителей. Если сделка была совершена без

согласия законных представителей ребенка, она может быть признана судом недействительной.

Как осуществляются сделки с недвижимостью, в которых принимают участие несовершеннолетние?

- Важно помнить, что детские права охраняются законом, поэтому они должны контролироваться родителями или иными законными представителями. В свою очередь, действия родителей, опекунов или попечителей по управлению имуществом детей подпадают под юрисдикцию органов опеки и попечительства. Более того, возраст несовершеннолетнего влияет на объем их полномочий при сделках.

Обязательно ли разрешение органов опеки при совершении сделки с участием детей или юридических действий, когда затрагиваются их интересы? На что, как правило, обращают внимание органы опеки?

- Недвижимость, собственник которой ребенок, является исключительно его имуществом. Родители, усыновители и опекуны не могут по своей воле продать, обменять, подарить, сдать в аренду, разделить или выделить доли из имущества ребёнка без предварительного разрешения органов опеки и попечительства (п. 1 ст. 28 ГК РФ; п. 3 ст. 60 СК РФ).

При этом разрешение, выданное органом опеки и попечительства, как правило, содержит определенное условие. Например, приобретение в собственность ребенка иного недвижимого имущества взамен отчуждаемого. При выдаче разрешения органы опеки учитывают много факторов, в том числе местоположение объекта, приобретаемого взамен, его стоимость и многие другие условия.

Обращаю внимание, что без предварительного разрешения органов опеки опекун не вправе совершать, а попечитель не вправе давать согласие на совершение сделок по отчуждению имущества подопечного, в том числе: заключение договора купли-продажи, мены, аренды, залога (ипотеки); влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей; любых других действий, влекущих уменьшение стоимости имущества подопечного.

Как оформить квартиру на ребенка?

- Оформление недвижимости на ребенка возможно путем купли-продажи, а также можно ее подарить или завещать. Действующее законодательство предусматривает много способов приобретения в собственность. В отношении приобретения права на детей отличий почти не имеется, поскольку речь идет об увеличении имущества несовершеннолетнего.

Обязательно ли нотариальное удостоверение сделки?

- Нотариальное удостоверение договора купли-продажи, если собственником либо участником общей собственности продаваемого недвижимого имущества является несовершеннолетний – **ОБЯЗАТЕЛЬНО**. Данное требование законодательства направлено на защиту прав маленьких собственников.

Несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность (т.е. недействительность). Соответственно, в регистрации такой сделки будет отказано.

Могут ли родители распоряжаться квартирой ребенка?

- Жилье, оформленное на ребенка, является исключительно его имуществом, родители не имеют на него права собственности.

Родители или другие законные представители несовершеннолетнего не могут только по своей воле продать, обменять или подарить принадлежащую ему недвижимость. Они также не могут сдать собственность ребенка в аренду, передать в безвозмездное пользование или в залог, разделить имущество, выделить из него доли. На все нужно согласие органов опеки и попечительства – без этого никакие сделки, влекущие уменьшение имущества ребенка, невозможны.

Опять же продать квартиру с долей ребенка возможно только при условии наличия согласия органов опеки и попечительства, нотариального удостоверения сделки и исполнения условия органов опеки.

Как продать квартиру с несовершеннолетним собственником?

- Органы опеки одобряют сделки с недвижимостью, которая принадлежит детям, только в случае их выгоды – ребенок-собственник должен быть обеспечен альтернативной квартирой такой же или большей площади. Родителям или представителям ребенка придется доказать не только то, что он не останется без жилья, а также, что его жилищные условия не ухудшатся.

Разрешение на продажу квартиры, оформленной на несовершеннолетнего, можно получить при перемене места жительства и при исключительных обстоятельствах, касающихся интересов ребенка (например, в случае оплаты его лечения). Но решение этого вопроса остается, опять же, за органами опеки.

Может ли несовершеннолетний купить квартиру?

- Конечно, так как на приобретение не установлено ограничений. Если ребенку исполнилось 14-18 лет, то он действует в приобретении сам с согласия законных представителей. Если он еще маленький и ему не исполнилось 14 лет, то за него в сделке участвуют законные представители.

Знать основные требования законодательства при совершении сделок с недвижимым имуществом, в которых принимают участие дети или затрагиваются их интересы, или хотя бы иметь представление о необходимости защиты имущественных прав и предварительно обратиться за консультацией в современном мире действительно важно. Поэтому Управление Росреестра в дальнейшем продолжит цикл материалов по данной теме. Ведь повышение уровня правовой грамотности делает процесс получения государственных услуг в сфере недвижимости понятным и эффективным, позволяет гражданам обезопасить себя от мошенничества при сделках с жильем, а особенно с участием несовершеннолетних.

*Пресс-служба Управления Росреестра и
Кадастровой палаты по Челябинской области*