



Права детей на жилье

Управление Росреестра по Челябинской области напоминает особенности регистрации сделок с недвижимостью с участием несовершеннолетних.

Важно знать, 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 полномочий при сделках.

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. Учитывать эти особенности при совершении сделки с недвижимостью необходимо, иначе это может привести к недействительности сделки.

Несовершеннолетние, то есть лица, не достигшие 18 лет (совершеннолетия), подразделяются на две категории (ст. ст. 26, 28 ГК РФ):

лица в возрасте от 14 до 18 лет;

лица, не достигшие 14 лет.

Первая категория лиц, в отличие от второй, наделена большими правами при заключении сделок с недвижимостью.

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 (п. 1 ст. 26, ст. 175 ГК РФ).

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).

При этом, как в первом, так и во втором случае, законные представители должны предварительно заручиться разрешением органа опеки и попечительства (п. 2 ст. 37 ГК РФ; п. 3 ст. 60 СК РФ; ч. 1 ст. 21 Закона от 24.04.2008 N 48-ФЗ).

Получение предварительного разрешения органа опеки и попечительства

Недвижимость, собственником которой является 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 предварительное разрешение, выданное органом опеки и попечительства, как правило, содержит определенное условие. Например, приобретение в собственность ребенка иного недвижимого имущества взамен отчуждаемого. Это условие должно быть выполнено до того, как документы по отчуждению имущества ребенка будут представлены в органы регистрации. Обойти это условие не удастся, в противном случае в регистрации сделки будет отказано.

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:

по обмену или дарению;

сдаче внаем (аренду);

сдаче в безвозмездное пользование или в залог;

влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей;

любых других действий, влекущих уменьшение стоимости имущества подопечного.

Обращаем внимание! Предварительное разрешение либо отказ в его выдаче должно быть предоставлено законным представителям ребенка в письменной форме не позднее чем через 15 дней с даты подачи соответствующего заявления в орган опеки и попечительства. Отказ в выдаче предварительного разрешения может быть оспорен в судебном порядке (ч. 3 ст. 21 Закона N 48-ФЗ).

Запреты, установленные законодательством при заключении сделок с несовершеннолетними.

Случаи, когда недопустимо заключать сделки с несовершеннолетними:

- 1). не допускается дарение от имени малолетних их законными представителями, запрещена и безвозмездная уступка имущественного права ребёнка (ст. 575 ГК РФ).
- 2). опекун, попечитель, их супруги и близкие родственники не вправе совершать сделки с подопечными, за исключением передачи подопечному имущества в качестве дара или в безвозмездное пользование, а также представлять подопечного при заключении сделок или ведении судебных дел между подопечным и супругом опекуна или попечителя и их близкими родственниками (п. 3 ст. 37 ГК РФ). С учетом ст. 28 ГК РФ, а также ст. 60 СК названное требование закона распространяется и на случаи участия в сделке родителей несовершеннолетних детей в качестве их законных представителей.

Проще говоря, к примеру, мать не может продать квартиру, принадлежащую малолетнему ребенку, родителям матери или иным её близким родственникам. Таким образом, возмездные сделки между несовершеннолетними и их законными представителями запрещены, независимо от того, выступают ли дети приобретателями или отчуждателями имущества. Поэтому законные представители (либо их родственники) могут только подарить ребёнку свою недвижимость (или долю в праве общей собственности), то есть могут заключать безвозмездные договоры, влекущие приращение имущества малолетнего.

Такие сделки являются недействительными, а следовательно проведение государственной регистрации по ним не допустимо.

Нотариальное удостоверение сделки

Завершающее требование – обязательное нотариальное удостоверение договора купли-продажи, если собственником либо участником общей собственности продаваемого недвижимого имущества является несовершеннолетний. Несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность (т.е. недействительность).

Подача документов на регистрацию

Поскольку договор купли-продажи квартиры, продавцом (одним из продавцов) которой является несовершеннолетний, в силу части 2 статьи 54 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» подлежит нотариальному удостоверению, за государственной регистрацией прав на основании такого договора может обратиться нотариус, удостоверивший этот договор, или любая из его сторон.

Подать пакет документов на регистрацию сделки с участием несовершеннолетних можно несколькими способами:

лично в многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ) «Мои документы»;

лично в рамках услуги по выездному обслуживанию;

дистанционно с помощью единого портала государственных и муниципальных услуг или официального сайта Росреестра. Обязательным условием подачи документов в электронном виде является наличие усиленной квалифицированной электронной подписи;

лично в офисах Федеральной кадастровой палаты Росреестра (по экстерриториальному принципу);

почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении в территориальный орган или офис Росреестра по месту нахождения объекта недвижимости (до 29.06.2022 года).