



Интервью: участие несовершеннолетних в сделках с недвижимостью

Ежегодно 20 ноября отмечается Всероссийский День правовой помощи детям. Управление Росреестра по Челябинской области уделяет большое внимание вопросам оформления прав на недвижимое имущество несовершеннолетних и участия детей в сделках. В целях повышения правовой грамотности делимся основными аспектами осуществления сделок с участием детей и важными факторами защиты их имущественных прав.

Публикуем интервью с заместителем руководителя Управления Росреестра по Челябинской области **Ольгой Силаевой**:

С какого возраста можно оформить квартиру на ребенка?

Квартира может быть оформлена в собственность ребенка буквально с рождения, т.к. с рождением человек приобретает правоспособность. Однако распоряжаться своей недвижимостью полностью самостоятельно, то есть без участия родителей, ребенок сможет только с 18 лет.

Совершая сделку с недвижимым имуществом, собственником которого является ребенок, необходимо знать, что объем прав несовершеннолетнего собственника существенно отличается от объема прав совершеннолетнего. От имени и в интересах детей, не достигших 14 лет, сделки совершают родители и законные представители с согласия органов опеки и попечительства, если речь идет об отчуждении имущества ребенка. Дети в возрасте от 14 до 18 лет совершают сделки уже самостоятельно. Также в этом случае требуется согласие опеки на отчуждение имущества.

Обязательно ли нотариальное удостоверение сделки?

Если собственником либо участником общей собственности является несовершеннолетний, то нотариальное удостоверение сделки по отчуждению недвижимого имущества (купля-продажа, мена) необходимо в обязательном порядке. Данное требование законодательства направлено на защиту прав маленьких собственников. Несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность (т.е. недействительность). Соответственно, в регистрации прав по такой сделке 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 без согласия органов опеки совершать сделки, влекущие уменьшение имущества. Так, без опеки не получится продать, обменять или подарить принадлежащую ребенку недвижимость, сдать её в аренду, передать в безвозмездное пользование или в залог, разделить имущество, выделить из него доли.

Особенности распоряжения недвижимым имуществом ребёнка установлены Федеральным законом от 24.04.2008 №48-ФЗ «Об опеке и попечительстве». В целом,

здесь важно отметить, что отчуждение имущества не должно приводить к уменьшению стоимости имущества подопечного. То есть, к примеру, при продаже квартиры, в которой доля принадлежит ребенку, родитель должен подтвердить приобретение взамен равноценной доли в другой квартире на имя ребенка. Только тогда органом опеки может быть выдано соответствующее разрешение.

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.

В каких случаях заключать сделки с несовершеннолетними недопустимо?

Всегда нужно помнить о важности соблюдения требований законодательства при осуществлении сделок с недвижимым имуществом, в которых принимают непосредственное участие несовершеннолетние или затрагиваются их права на жилье. Например, есть такие случаи, когда недопустимо заключать сделки с несовершеннолетними. Не допускается дарение от имени малолетних их законными представителями, запрещена и безвозмездная уступка имущественного права ребёнка. Кроме того, 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. Названное требование распространяется и на случаи участия в сделке родителей в качестве законных представителей ребенка.

[#РосреестрЧелябинск](#) [#ДеньПравовойПомощиДетям](#) [#Интервью](#) [#ОльгаСилаева](#) [#РосреестрРазъясняет](#)

**Материал подготовлен пресс-службой
Росреестра и Роскадастра по Челябинской области**