

Особенности сделок, при которых затрагиваются интересы детей, а также процедура получения разрешения отдела по опеке и попечительству на покупку или продажу жилья, собственником которой является несовершеннолетний

Начиная с 2016 года, все сделки с недвижимостью, собственниками которой выступают несовершеннолетние дети, совершаются только по разрешению органа опеки и попечительства. В настоящее время в соответствии с действующим законодательством сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину, подлежат обязательному нотариальному удостоверению. На нотариуса возложена ответственность за удостоверение законного перехода права собственности, а на орган опеки и попечительства – ответственность за сохранение собственности несовершеннолетних детей ([ст. 37](#), [п.4 ст. 292](#) ГК РФ). Такой порядок позволяет защитить детские права, не допустить нарушений и злоупотреблений со стороны родителей, опекунов и попечителей.

В соответствии с действующим законодательством РФ совершеннолетие наступает с 18 лет, соответственно, именно с этого возраста гражданин приобретает дееспособность в полном объеме и может самостоятельно совершать сделки с недвижимостью. При этом гражданское право различает две категории несовершеннолетних: не достигшие 14 лет (малолетние) и в возрасте от 14 до 18 лет. Вторая категория отличается от первой тем, что наделена большими правами при заключении гражданско-правовых сделок. Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, обладают частичной дееспособностью и более свободны в заключении сделок. Они самостоятельно могут заключать договоры, расписываться в документах. Однако все их действия происходят с письменного согласия родителей или же других законных представителей. Малолетние граждане подобных прав не имеют, за них участие в сделках принимают родители или другие законные представители.

Законными представителями несовершеннолетнего ребенка являются его родители, опекуны (попечители), усыновители. Таким образом, при обращении за государственной регистрацией прав и сделок с объектами недвижимого имущества, заявление и другие необходимые документы от имени несовершеннолетних в возрасте до 14 лет подают их законные представители, они же и подписывают договора. Если же несовершеннолетнему от 14 до 18 лет, то он подписывает договор, подает заявление о государственной регистрации прав и документы на регистрацию самостоятельно, с письменного согласия своих законных представителей.

Согласие органа опеки необходимо, в частности, на такие сделки с имуществом несовершеннолетнего:

- отчуждение имущества, принадлежащего несовершеннолетнему;

- сдача имущества, принадлежащего несовершеннолетнему, в аренду;
- передача имущества несовершеннолетнего в безвозмездное пользование;
- передача имущества несовершеннолетнего в залог;
- отказ от принадлежащих несовершеннолетнему прав, в том числе отказ от права преимущественной покупки доли в праве собственности;
- раздел имущества несовершеннолетнего;
- сделки, влекущие уменьшение имущества несовершеннолетнего.

Что касается особенностей сделок с участием несовершеннолетних, то в действующем законодательстве РФ предусмотрены запреты на некоторые из них.

Особое внимание нужно уделить п. 3 ст. 37 Гражданского кодекса Российской Федерации, которой установлено, что 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. Таким образом, возмездные сделки между несовершеннолетними и их законными представителями запрещены, независимо от того, выступают ли дети приобретателями или отчуждателями имущества. Согласно указанной норме 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. Еще один запрет – в соответствии со ст. 575 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускается дарение от имени малолетних их законными представителями, запрещена и безвозмездная уступка имущественного права ребёнка. Еще один риск сделки с недвижимостью, в которой фигурируют дети – это *случай с материнским капиталом, программа «Молодая семья» и иные программы по обеспечению недвижимым имуществом граждан РФ*. Если квартира была прежде куплена с использованием средств государственных программ, то владелец сертификата обязан был **включить в число собственников супруга и всех своих детей**. Если же он этого не сделал – то налицо нарушение закона и прав несовершеннолетних. Иск могут возбудить прокуратура, органы опеки и попечительства или орган, выделивший средства на приобретение квартиры.

Перечень документов:

- Заявление – это основной документ, который выражает намерение родителей (опекунов или попечителей) продать недвижимое имущество, принадлежащее ребёнку, и просьбу дать разрешение на проведение сделки. В заявлении нужно указать причины продажи недвижимости, принадлежащей ребёнку, и доказать, что права ребёнка не нарушатся, изложить планы на вырученную от продажи денежную сумму и намерения (например, купить

другое жилое помещение), а также сослаться на подтверждающие документы. Представителей органа опеки, которые уполномочены запретить или разрешить сделку, интересует материальное положение ребенка, которое не должно ухудшиться с результате сделки, и детские права, которые не должны быть нарушены. Заявление **должно быть подано двумя родителями**, даже если они не заключали брак, разведены, проживают раздельно, не являются совладельцами недвижимости. Единственное исключение – лишение матери или отца родительских прав: тогда подавать заявление не нужно ([п. 1 ст. 71 СК РФ](#)), достаточно привести в качестве доказательства решение суда. В остальных случаях, мать и отец наделены равными правами и обязанностями по отношению к сыну или дочери (согласно [п. 1 ст. 61 СК РФ](#)). Если **ребенку уже исполнилось 14 лет, он тоже подает заявление** на совершение сделки с собственностью (согласно [ст. 26 ГК РФ](#)). От детей младше 14 лет – заявление не нужно ([ст. 28 ГК РФ](#)).

- Копии правоустанавливающих документов на недвижимость (отчуждаемую и приобретаемую взамен): свидетельство о госрегистрации/ или Выписки из ЕГРН;
- Копия свидетельства о рождении несовершеннолетнего собственника, при наличии и паспорта;
- Копии паспортов родителей, при отсутствии одного из родителей, документ, подтверждающий его отсутствие: справка о рождении ф.№25/№2 или свидетельство о смерти или решение суда о лишении родительских прав;
- Копия Свидетельства о браке или о расторжении брака;
- Выписка из ЕГРПН или свидетельства о собственности;
- Копия свидетельства о регистрации по месту жительства или адресная справка или копия домовоей книги;
- Предварительные договора купли-продажи жилого помещения.

После того, как сделка состоится, родители (опекуны или попечители) должны отчитаться и предоставить документы, указанные в разрешении органов опеки и попечительства.

Прежде, чем приступать к сбору пакета документации, проконсультируйтесь с представителями органа опеки и попечительства по месту Вашей регистрации. Также, в зависимости от обстоятельств, специалисты могут попросить дополнительные документы.

Телефоны для справок: 8(47350)4-10-42

Адрес: г. Бобров, ул. Кирова, д. 32, каб. 2.