

## **Распоряжение имуществом несовершеннолетних детей.**

Ребенок может быть собственником всей квартиры или доли в праве собственности на квартиру, а может быть просто в ней прописан. В любом случае, при продаже такой квартиры, сделка будет иметь некоторые особенности.

Поговорим о том, как не нарушить права ребенка при продаже квартиры и какие документы потребуются для совершения договора купли-продажи.

## **Могут ли дети распоряжаться недвижимостью.**

Дети до 18 лет могут владеть и пользоваться недвижимостью, но не вправе ею самостоятельно распоряжаться. Продать квартиру несовершеннолетнего собственника могут его законные представители: родители, усыновители или опекуны (попечители).

В связи с тем, что собственник недвижимости несовершеннолетний, необходимо получить согласие органов опеки и попечительства на продажу и удостоверить договор купли-продажи у нотариуса, иначе сделка будет недействительной.

Органы опеки и попечительства проследят за тем, чтобы права детей соблюдались, и чтобы продажа квартиры была выгодна ребенку: он получил деньги от продажи принадлежащего ему имущества, улучшил свои жилищные условия - переехал в более комфортную квартиру или уехал из неблагоприятного района.

То, каким образом дети участвуют в сделке, зависит от их возраста. За детей в возрасте до 14 лет договор купли-продажи заключают законные представители. Дети, достигшие 14-летнего возраста участвуют в сделке лично, действуя с согласия своих родителей, усыновителей, попечителей, так как согласно действующему законодательству считаются частично дееспособными.

Полностью дееспособными считаются граждане, достигшие возраста 18 лет. Они вправе самостоятельно распоряжаться своим имуществом без чьего-либо согласия.

## **Условия продажи квартиры несовершеннолетнего.**

Органы опеки одобряют продажу квартиры, если покупка новой улучшит жилищные условия ребенка или если деньги от продажи будут зачислены на счет ребенка в кредитной организации.

**Покупка нового жилья** - это наиболее распространенный способ улучшения жилищных условий ребенка. При этом ребенку выделяют долю в новой квартире, которая должна быть равноценна доле в предыдущей квартире по площади или по стоимости, чтобы жилищные условия ребенка не ухудшались.

**Перечисление денег на счет ребенка.** Не всегда у родителей есть возможность сразу выделить ребенку долю в новой квартире. Например, если родители покупают или «строят квартиру», используя заемные денежные средства банка и банк отказывается выдавать кредит, если одним из собственников будет несовершеннолетний ребенок. Тогда родители открывают счет в кредитной организации на имя ребенка, зачисляют туда деньги от продажи его доли, а ипотеку берут на себя.

В таком случае позднее можно обратиться в органы опеки с заявлением о выдаче разрешения на погашение ипотеки за счет средств несовершеннолетнего ребенка, находящихся в банке, при условии выделения ему доли в квартире. Органы опеки рассмотрят все документы, оценят риски и примут решение в интересах ребенка.

В случае если у родителей ребенка или близких родственников, например — бабушек и дедушек, есть в собственности недвижимое имущество, то можно получить в органах опеки и попечительства согласие на дарение ребенку доли в такой квартире, взамен продаваемой. Но практика получения такого согласия отличается в разных территориальных отделах органов опеки. В каждом случае такое заявление родителей рассматривается индивидуально.

Заявление о выдаче разрешения можно подать в территориальном органе Многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ).

Перед тем как заключить предварительный договор по покупке новой квартиры и внести за нее задаток, лучше заранее проконсультироваться в органах опеки, подробно описав всю ситуацию и предоставив документы на обе квартиры — свою и ту, которую намереваетесь купить. Сотрудник опеки скажет предварительное решение, выдаст список необходимых документов и ответит на все вопросы по предстоящей купле-продаже.

### **Процедура продажи квартиры.**

После получения согласия органов опеки и попечительства следует обратиться к нотариусу для удостоверения договора купли-продажи.

Нотариус проведет правовую экспертизу представленных документов, сделает необходимые запросы, составит договор купли-продажи и проконтролирует исполнение условий распоряжения органов опеки и попечительства, чтобы не допустить нарушение законных прав и интересов несовершеннолетних детей.

В договоре купли-продажи нотариус укажет все обязательные условия: стороны и предмет договора, адрес и цену квартиры, перечень лиц, которые вправе пользоваться жилым помещением, момент фактической передачи имущества.

Так же нотариус может бесплатно передать в электронном виде документы на государственную регистрацию перехода права собственности в Росреестр, что значительно ускорит и упростит процедуру подачи документов и избавит стороны договора купли-продажи от необходимости посещения МФЦ.

### **Особенности продажи квартиры, если в ней зарегистрирован ребенок.**

Ребенок может быть прописан в квартире, но не быть собственником. В этом случае продать квартиру проще: разрешение опеки получать не нужно, достаточно самим проследить за соблюдением прав ребенка. Но есть исключение: если ребенок прописан в квартире и находится под опекой или остался без родителей, понадобится разрешение органов опеки.