



РЕБЕНОК – ПРОДАВЕЦ.

О правах несовершеннолетних детей в сделках купли-продажи квартир участникам этих сделок (особенно покупателям) задаются очень и очень часто. Давайте разберем еще раз, что нужно знать и на что обратить внимание в этих случаях.

Однозначно, препятствий для продажи квартиры нет, однако в связи с наличием детей-собственников потребуется разрешение органов опеки и попечительства.

Да, собственники (в том числе и несовершеннолетние) могут распоряжаться своим имуществом по своему усмотрению. Но на продажу квартиры Вам потребуется согласие органов опеки и попечительства.

При оформлении договора по отчуждению недвижимости необходимо будет согласовать условия продажи с органами опеки и, если права детей в части их жилищных прав будут соблюдены, то Вы получите согласие, которое и нужно будет представить нотариусу.

Существуют определенные требования и к форме договора с несовершеннолетним. Так, в обязательном порядке должны быть удостоверены у нотариуса все сделки, связанные с распоряжением недвижимостью несовершеннолетнего, оставшегося без попечения родителей, а также по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину.

Также следует помнить, что существует целый ряд сделок, совершение которых в отношении имущества несовершеннолетнего прямо запрещено законом вне зависимости от наличия разрешений, согласий и одобрений.

Так, опекуну, попечителю, а также их супругам и близким родственникам запрещено совершать со своим подопечным любые сделки, кроме передачи ему имущества в дар или безвозмездное пользование. Данное требование распространяется и на родителей.

Несоблюдение любого из вышеуказанных запретов (например, заключение сделки с недвижимостью малолетним самостоятельно; заключение сделки лицом, достигшим 14 лет, без письменного согласия законного представителя; заключение сделки, запрещенной законом) влечет недействительность сделки.

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.

Еще один случай, когда в сделке купли-продажи квартиры могут быть нарушены права несовершеннолетних детей – это **присутствие материнского капитала.**

При использовании этого государственного пособия, родители должны наделить всех своих детей **долями собственности** в приобретаемой недвижимости.

Если этого не было сделано, а родители квартиру продали, «забыв» про выделение долей детям, то те же Органы опеки или прокуратура могут подать иск в суд о признании этой сделки недействительной.

Главный специалист-эксперт,
государственный регистратор
Н.Н.Полищук