

**Эксперты Кадастровой палаты по Курганской области рассказали о жилищных правах детей**

1 июня 2021 года в Кадастровой палате по Курганской области прошла горячая линия посвященная защите имущественных прав несовершеннолетних. На вопросы отвечала **заместитель начальника межрайоного отдела Светлана Ходонович**.

За время проведения горячей линии поступили десятки телефонных звонков.

Зауральцев интересовало, как продать квартиру, в которой право долевой собственности оформлено на ребенка, какие особенности продажи недвижимости несовершеннолетним, [как выделить доли детям в квартире, купленной за счёт средств материнского капитала, после выплаты ипотеки](http://2950806.ru/2018/07/16/kak-vydelit-doli-detyam-v-kvartire-s-matkapitalom-posle-vyplaty-ipoteki/) и многое другое.

Самыми актуальными стали вопросы о том, кто вправе представлять интересы несовершеннолетнего ребенка при получении государственных услуг Росреестра и в какой форме должны совершаться сделки с участием несовершеннолетних – в простой письменной или в нотариальной.

«*Сделки с недвижимостью, в которых участвует несовершеннолетний ребенок, являются непростыми. Не все знают особенности правового положения несовершеннолетних, а несоблюдение норм закона при операциях с недвижимостью влечет недействительность сделки*», - пояснила **Светлана Ходонович**.

 В соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации несовершеннолетние подразделяются на две категории – несовершеннолетние, не достигшие 14 лет (малолетние), и несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет.

Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет имеют право самостоятельно совершать сделки: они заключают договоры, расписываются в документах и т.д. Однако все их действия должны осуществляться с письменного согласия родителей или других законных представителей. Малолетние граждане подобных прав не имеют, за них сделки совершают родители или другие законные представители.

Законными представителями несовершеннолетнего ребенка являются его родители либо усыновители. При отсутствии родителей, усыновителей, законными представителями являются – опекун (для малолетних граждан) или попечитель (для несовершеннолетних от 14 до 18 лет). Данные представители совершают от имени малолетних и в их интересах все юридически значимые действия, а также дают согласие на совершение сделок несовершеннолетними в возрасте от 14 до 18 лет.

Законные представители подтверждают свои полномочия соответствующими документами: родители – паспортом и свидетельством о рождении ребенка, усыновители – свидетельством об усыновлении, опекуны и попечители – документами, выданными им органами местного самоуправления.

При заключении сделок с участием несовершеннолетних возникает вопрос, в какой форме должны совершаться эти сделки – в простой письменной или в нотариальной? В целях защиты имущественных прав несовершеннолетних законодательно предусмотрено, что сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину, подлежат нотариальному удостоверению.

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 подписывают и договоры. Если же ребенку от 14 до 18 лет, то он подписывает договор, подает заявление о государственной регистрации прав и документы на регистрацию самостоятельно.

Помимо заявления и предусмотренных законодательством документов, предоставляются и иные документы, в том числе:

— документ, подтверждающий полномочия законных представителей несовершеннолетнего;

— документ, подтверждающий право несовершеннолетнего в возрасте от 14 до 18 лет распоряжаться имуществом самостоятельно, без согласия законных представителей;

— письменное согласие законных представителей на совершение сделки несовершеннолетними в возрасте от 14 до 18 лет;

— разрешение органа опеки и попечительства на распоряжение законными представителями имуществом лиц, не достигших 14 лет;

— разрешение органа опеки и попечительства на дачу законными представителями согласия несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет на распоряжение имуществом.

Непредставление вышеуказанных документов на государственную регистрацию прав повлечет отказ в государственной регистрации сделки.

Как отметила **Светлана Ходонович**, совершая операции с недвижимостью, вы должны максимально обезопасить себя от рисков и тщательно проверять все документы. В сделках с участием несовершеннолетних существуют определенные ограничения, это всегда нужно учитывать. Если в соответствии с законом необходимо письменное согласие законного представителя, разрешение органа опеки и попечительства для совершения сделки, то требуйте эти документы. В случае необходимости можно самостоятельно посетить орган опеки и попечительства, и узнать подробную информацию о законных представителях несовершеннолетнего, тем самым обезопасить себя от возможной подделки документов.

*С уважением,*

*Пресс-служба Кадастровой палаты по Курганской области*

*Тел.8(3522) 42-70-01 доб. 2068*

*E-mail: press@45.каdаstr.ru*