****

**Пресс-релиз**

**07.05.2021**

**Особенности совершения сделок с недвижимостью с участием несовершеннолетних**

Любая сделка с недвижимостью – дело хлопотное и ответственное, тем более если в ней участвуют несовершеннолетние. Сегодня мы расскажем, к каким тонкостям придется приготовиться "взрослым", решившим, к примеру, купить или продать квартиру, одним из собственников которой является ребенок.

**Общие правила совершения сделок в отношении имущества несовершеннолетних**

**Все сделки по отчуждению имущества несовершеннолетних проводятся с предварительного согласия органов опеки и попечительства.** Органы опеки, прежде всего, интересует, не ухудшатся ли жилищные условия ребенка при совершении той или иной сделки, например, при продаже квартиры.

Как пояснила **эксперт Росреестра Татарстана Рузиля Кашшапова**, в настоящее время нет четкого определения, в каких случаях орган опеки откажет, а в каких — даст разрешение и на каких условиях. Разумеется, решение об отказе должно быть мотивировано и оно может быть обжаловано в суде.

**Предварительное разрешение органа опеки требуется для следующих сделок:**

- по отчуждению недвижимого имущества несовершеннолетнего лица, в том числе по обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог;

- для сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других сделок, влекущих уменьшение имущества подопечного.

Так, например, предварительное разрешение органа опеки потребуется, даже в том случае, если родители отказываются от имени ребенка от его права преимущественной покупки доли в праве общей долевой собственности или соседней комнаты, расположенной в коммунальной квартире. Это необходимо, поскольку в данном случае происходит отказ от принадлежащих подопечному (ребенку) прав, - говорит **Рузиля Кашшапова.**

Кроме того, действующим законодательством установлен запрет на совершение сделок несовершеннолетних с близкими родственниками их законных представителей, за исключением передачи имущества в качестве дара или в безвозмездное пользование.

***К сведению***

***Порядок управления имуществом подопечного определяется*** [***Федеральным законом***](garantF1://93182.400) ***"Об опеке и попечительстве".***

**Правовые последствия совершения сделок без предварительного разрешения органа опеки и попечительства**

При совершении сделки от имени подопечного без получения разрешения органа опеки и попечительства, последний, при обнаружении подобного факта, обязан незамедлительно обратиться от имени подопечного в суд с требованием о расторжении такого договора.

При расторжении подобного договора имущество, принадлежавшее подопечному, подлежит возврату, а убытки, причиненные сторонам договора, подлежат возмещению опекуном (попечителем).

**Таким образом, сделка с недвижимым имуществом, совершенная от имени малолетних их родителями, усыновителями или опекунами, если она явно противоречит интересам малолетних, является ничтожной! Сделка, направленная на отчуждение имущества несовершеннолетнего без предварительного согласия органа опеки, - оспоримой!**

**Кто вправе совершать сделки от имени несовершеннолетнего ребенка**

Несовершеннолетние, то есть лица, не достигшие 18 лет (совершеннолетия), подразделяются на две категории: лица в возрасте от 14 до 18 и малолетние, то есть лица, не достигшие 14 лет.

**Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет** совершают сделки самостоятельно, но с письменного согласия своих законных представителей - родителей, усыновителей или попечителя. То есть договор будет подписывать несовершеннолетний ребенок (начиная с 14 летнего возраста) сам, а родители ставить в договоре отметку «Согласен».

**За несовершеннолетних, не достигших 14 лет**, совершать сделки от их имени могут только родители, усыновители или опекуны.

**Случаи, когда разрешение органа опеки и попечительства, не требуется**

Согласие органа опеки не понадобится, если недвижимость покупается или дарится несовершеннолетнему.

Если происходит покупка, предположим, с рассрочкой платежа или за счет кредитных (или заемных) средств, а также средств материнского капитала, при которых возникает залог в силу закона, то в этом случае также не требуется получение предварительного согласия органа опеки и попечительства, поясняет **Рузиля Кашшапова.**

**Требования к документам для регистрации сделок с участием несовершеннолетних**

Сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему, подлежат обязательному нотариальному удостоверению.

Документы на госрегистрацию нотариально удостоверенного договора вправе предоставить одна из сторон сделки или нотариус. Если документы предоставлены в бумажном виде, срок регистрации составит **5 рабочих дней**. Если в электронной форме - **1 рабочий день.**

Контакты для СМИ

Пресс-служба Росреестра Татарстана

255-25-80 – Галиуллина Галина

www.instagram.com/rosreestr\_tatarstana

<https://rosreestr.tatarstan.ru>