

Вопросы о правах на недвижимость несовершеннолетних детей, которые задавали родители во время Всероссийского дня правовой помощи детям

20 ноября проходил Всероссийский день правовой помощи детям. Накануне, в рамках приуроченной к этому дню акции, в нашем регионе были организованы консультационные пункты по оказанию бесплатной юридической помощи несовершеннолетним и их родителям. Алтайский Росреестр не стал исключением: во всех межмуниципальных и территориальных отделах ведомства прошли консультации по вопросам регистрации прав на недвижимое имущество несовершеннолетних детей.

Как обещали ранее, приводим часть вопросов с ответами, которые в этот день задавали родители:

Вопрос. Нужно ли согласие третьих лиц - арендодателя или родственников, проживающих в этом же месте, на вселение ребенка?

Ответ: Для вселения несовершеннолетних детей к их родителям не нужно согласие третьих лиц, имеющих права на помещение, в которое вселяется ребенок. Право на совместное проживание детей с родителями закреплено в законе. Это положение подтверждают и другие нормы. Например, статья 70 Жилищного кодекса Российской Федерации и статья 679 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Вопрос. Как продать жилье, в котором проживает маленький ребенок. Нужно ли получать согласие органов опеки и попечительства?

Ответ: Если ребенку не принадлежит доля отчуждаемого жилого помещения, а он просто проживает в нем, то согласие органов опеки и попечительства не требуется. Исключением является случай, описанный в пункте 4 статьи 292 ГК РФ.

Согласие потребуется, если несовершеннолетний владеет частью отчуждаемого недвижимого имущества. Эта норма направлена на то, чтобы избежать конфликта интересов между ребенком и родителями, опекунами или попечителями, так как дети не в состоянии в полной мере понять и защитить свои имущественные права.

Вопрос. Какие права получит ребенок, если его прописать в родительскую квартиру?

Ответ: Права пользования - продавать, дарить или наследовать квартиру – он не получит. Наличие регистрации у ребенка не означает, что он автоматически станет совладельцем жилплощади родителей или, наоборот, потеряет свои жилищные права.

Вопрос: Могут ли родители продать квартиру несовершеннолетнему ребенку?

Ответ: 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.

Вопрос: Обязательно ли идти к нотариусу за удостоверением договора при продаже квартиры, принадлежащей только ребенку?

Ответ: Да, нотариальное удостоверение договора при отчуждении имущества, принадлежащего несовершеннолетнему ребенку, подлежит обязательному нотариальному удостоверению

Вопрос: С какого возраста несовершеннолетний ребенок может самостоятельно без согласия родителей продать свою квартиру?

Ответ: Распорядиться своими правами ваш ребенок сможет лишь по достижении им 18 лет.

До достижения возраста совершеннолетия все сделки совершаются либо родителями от имени ребенка (для детей до 14 лет), либо детьми самостоятельно, но с согласия родителей (для детей от 14 лет).

Вопрос: Планирую продать квартиру, собственниками которой являюсь я и мой 15-тилетний сын. В разных источниках получаю противоречивую информацию относительно формы договора купли-продажи, должен ли он быть нотариально удостоверен или нет?

Ответ: В вашем случае договор купли-продажи подлежит обязательному нотариальному удостоверению, поскольку, согласно ст. 54 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению (ст. 54 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Вопрос: Можно ли несовершеннолетнему вступать в наследство?

Ответ: От имени несовершеннолетних граждан, которые еще не достигли 14 лет, наследство принимают их родители, усыновители или опекуны. Лица в возрасте от 14 до 18 лет принимают наследство с письменного согласия своих законных представителей - родителей, усыновителей или попечителя.

Вопрос: Могут ли дети распоряжаться своей недвижимостью?

Ответ: Нет, самостоятельно распорядиться имуществом несовершеннолетние дети не могут. Те, кто не достиг 14 лет, в сделках не участвуют совсем – от их имени выступают родители (либо усыновители или опекуны). Дети в возрасте от 14 до 18 лет могут совершать сделки с жильем, но только с письменного разрешения родителей (либо усыновителей или опекунов). В обоих случаях сделки с жильем, оформленным на ребенка, могут быть совершены только с согласия органов опеки и попечительства.

При этом несовершеннолетний может получить право распоряжаться недвижимостью с 16 лет, если будет признан органами опеки или судом полностью дееспособным (например, если он работает, вступил в брак и т.п.)

Вопрос. Как сдать в аренду земельный участок сельскохозяйственного назначения, принадлежащий, в том числе, несовершеннолетнему?

Ответ: В соответствии с 101-ФЗ от 24.07.2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», ч.10 ст.22 ЗК РФ в случае наследования земельных участков лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители могут передать эти земельные участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия.

Вопрос. Обязательно ли выделять доли в имуществе, приобретенном за счет средств материнского (семейного) капитала?

Ответ: Средства материнского капитала по закону можно потратить на улучшение жилищных условий семьи. При этом если недвижимость приобретена с их помощью, то выделение долей в квартире родителям и несовершеннолетним детям является обязательным.

Для этого оформляют Соглашение об определении долей. На выделение долей дается шесть месяцев после погашения ипотеки и снятия обременения. Этот срок указывается в обязательстве от продавца недвижимости, которое должно быть заверено у нотариуса при погашении ипотеки средствами материнского капитала. Документ будет нужен для выделения долей. Оригинал хранится у заемщика, а копия в пенсионном фонде.

Вопрос: Мой сын проживает по месту жительства отца, мы с мужем разведены. Требуется ли бывшему мужу получить согласие органов опеки при продаже или дарении квартиры третьим лицам?

Ответ: По общему правилу при отчуждении жилого помещения, в котором проживает несовершеннолетний, получения согласия органа опеки и попечительства не требуется. Исходя из смысла [п. 4 ст. 292](#) ГК РФ с учетом [ст. ст. 121](#) и [122](#) СК РФ при отчуждении жилого помещения, в котором проживает несовершеннолетний, получения согласия органа опеки и попечительства по общему правилу не требуется. Предполагается, что несовершеннолетний находится на попечении родителей, и у органа опеки и попечительства нет опровергающей это информации. Данная позиция закреплена [Постановлением](#) Конституционного Суда РФ от 08.06.2010 N 13-П.

Вопрос: Имеются ли особенности при покупке недвижимости на имя несовершеннолетнего?

Ответ: В случае если, например, родители покупают на имя своего несовершеннолетнего ребенка объект недвижимого имущества (либо его долю) за счет их собственных средств, разрешение органов опеки и попечительства не требуется.

Если же покупка осуществляется с привлечением кредитных средств, либо с рассрочкой платежа (например, жилого помещения в долях на всех членов семьи), необходимо получение предварительного разрешения органа опеки и попечительства, так как фактически осуществляется передача в залог имущества, находящегося в собственности несовершеннолетних граждан (п.2 ст.37 Гражданского кодекса РФ).

Вопрос: Я владею на праве общей долевой собственности 1/362 долей в земельном участке сельскохозяйственного назначения. Могу ли я как отец подарить своему 12-летнему ребенку указанную долю?

Ответ: В соответствии с федеральным законом № 101-ФЗ от 24.07.2002 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» к сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила Гражданского [кодекса](#) Российской Федерации. В случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила Гражданского [кодекса](#) Российской Федерации применяются с учетом особенностей, установленных, в том числе, статьей 12 указанного закона.

Соответственно применительно к поставленному вопросу и, основываясь на норме вышеуказанной статьи 12, без выделения земельного участка в счет земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе подарить ее только другому участнику долевой собственности. Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли.

Вопрос: Ребенку 14 лет. Могу ли я, как законный представитель несовершеннолетнего, подать от его имени документы на регистрацию прав без его личного участия?

ответ: Несовершеннолетний ребенок в возрасте от 14 до 18 лет действует лично с согласия законного представителя. Без личного участия ребенка можно действовать только по доверенности, удостоверенной в соответствии с действующим законодательством.

Вопрос: Покупаю квартиру в ипотеку на условиях долевой собственности с 7-летним сыном. Требуется ли согласие органа опеки и попечительства для регистрации ипотеки?

Ответ: Нет, согласно пункту 3 статьи 6 ФЗ от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», при приобретении имущества в собственность несовершеннолетних в случае возникновения ипотеки в силу закона (одномоментно с государственной регистрацией права собственности) согласие органа опеки и попечительства не требуется.

Вопрос: Обязательна ли нотариальная форма договора купли - продажи жилого дома на несовершеннолетних детей?

Ответ: Да, договор купли - продажи подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

Вопрос: 1/2 доли в праве собственности на жилой дом я получила по наследству. Могу ли я подарить дочери 1/2 доли в праве собственности на этот дом без согласия наследника второй половины дома?

Ответ: Право преимущественной покупки доли собственником, закрепленное в ст. 250 ГК РФ, распространяется исключительно на сделки купли-продажи и мены. В данном случае, поскольку отчуждение 1/2 доли проводится в порядке дарения, собственник преимущественным правом не обладает.