



Росреестр
Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

**Управление Росреестра по Красноярскому краю в преддверии Дня защиты детей
подготовило ответы на часто задаваемые вопросы по теме защиты
имущественных прав детей.**

На вопросы отвечает Наталья Ковалева - заместитель начальника отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения, регистрации недвижимости в электронном виде

Защита имущественных прав детей

Вопрос №1: С какого возраста можно самостоятельно распоряжаться недвижимостью?

Статьей 21 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) установлено, что способность гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их (гражданская дееспособность) возникает в полном объеме с наступлением совершеннолетия, то есть по достижении восемнадцатилетнего возраста. В случае, когда законом допускается вступление в брак до достижения восемнадцати лет, гражданин, не достигший восемнадцатилетнего возраста, приобретает дееспособность в полном объеме со времени вступления в брак.

Вопрос №2: Кто может представлять интересы ребёнка по сделкам с недвижимостью?

Частью 1 статьи 28 ГК РФ установлено, что за несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет (малолетних), сделки могут совершать от их имени только их родители, усыновители или опекуны.

Согласно части 1 статьи 26 ГК РФ, несовершеннолетние в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет совершают сделки с письменного согласия своих законных представителей – родителей, усыновителей или попечителя.

Вопрос №3: Каковы особенности продажи квартиры, в которой прописан несовершеннолетний ребёнок?

По общему правилу для продажи квартиры, в которой зарегистрирован по месту жительства ребенок, разрешение органа опеки и попечительства не требуется. Исключением является случай, когда такой ребенок находится под опекой или попечительством либо остался без попечения родителей и продажа затрагивает его права и охраняемые законом интересы (п. 4 ст. 292 ГК РФ; ч. 5 ст. 21 Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» (далее – Закон от

24.04.2008 № 48-ФЗ)). В данном случае отчуждение жилого помещения, в котором проживает такой ребенок, допускается с согласия органа опеки и попечительства.

Вопрос №4: Как оформлять недвижимость за счет средств материнского капитала?

Согласно п. 1 ч. 3 ст. 7 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» (далее – Федеральный закон № 256-ФЗ) лица, получившие сертификат, могут распоряжаться средствами материнского (семейного) капитала в полном объеме либо по частям, в том числе использовать их на улучшение жилищных условий.

Лицо, получившее сертификат, его супруг (супруга) обязаны оформить жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, в общую собственность такого лица, его супруга (супруги), детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению (ч. 4 ст. 10 Федерального закона № 256-ФЗ).

В соответствии со специальным характером норм Федерального закона № 256-ФЗ право собственности на имущество, приобретенное с использованием средств материнского (семейного) капитала, возникает у членов семьи в силу данного закона. Соглашение об определении долей, заключенное с использованием средств материнского (семейного) капитала (в том числе с использованием средств материнского (семейного) капитала и личных средств супругов), и сделки, направленные на выдел долей в таком имуществе, обязательному нотариальному удостоверению не подлежат.

Вместе с тем, если соглашением об определении долей (договором купли-продажи) не только выделяются доли детям и супругам, а также изменяется режим общей совместной собственности на оставшуюся долю в праве на жилое помещение, в силу положений Семейного кодекса РФ такое соглашение (договор) подлежит нотариальному удостоверению.

Запрет на образование «микродолей» (менее 6 кв.м.), установленный ч. 1.1 ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), не распространяется на договоры купли-продажи жилых помещений, заключаемые с использованием средств материнского (семейного) капитала, в том числе если также используются и собственные (кредитные) средства, а также на соглашения об определении долей, поскольку положения ч. 1.1 ст. 30 ЖК РФ не применяются при оформлении жилого помещения, приобретенного (построенного, реконструированного) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, в общую собственность супругов и детей (ч. 4 ст. 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ).

Вопрос №5: Можно ли подарить несовершеннолетнему недвижимость?

По общему правилу дети могут получать подарки без ограничений. Однако получить в дар недвижимость дети от 14 до 18 лет могут с письменного согласия своих законных представителей. За малолетних, такие сделки, могут совершать от их имени только их законные представители (п. 1 ст. 26, п. 1 ст. 28 ГК РФ).

В случае несоблюдения данного требования совершенная малолетним сделка является ничтожной. Вместе с тем суд по требованию законных представителей малолетнего вправе признать такую сделку действительной, если она совершена к его выгоде.

Сделка, совершенная несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет без согласия его законных представителей, если такое согласие требуется, может быть признана судом недействительной по их иску (ст. ст. 172, 175 ГК РФ).

Вопрос №6: Каковы действия родителей, опекунов и попечителей при сделках с недвижимостью, принадлежащей несовершеннолетним?

Сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину, подлежат нотариальному удостоверению (ч. 2 ст. 54 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Учитывая вышеизложенное, родителям, опекунам и попечителям необходимо обратиться к нотариусу, который определит их дальнейшие действия для совершения сделки с недвижимостью, принадлежащей несовершеннолетнему гражданину.

Вопрос №7: Требуется ли разрешение органа опеки и попечительства при сделках с недвижимостью, принадлежащей несовершеннолетним?

Разрешение органа опеки и попечительства требуется для совершения любой сделки с недвижимостью, принадлежащей несовершеннолетним, независимо от того, есть у них родители или нет. При осуществлении родителями правомочий по управлению имуществом ребенка на них распространяются правила, установленные гражданским законодательством в отношении распоряжения имуществом подопечного (п. 1 ст. 28 ГК РФ; п. 3 ст. 60 СК РФ).

Без такого разрешения опекун не вправе совершать, а попечитель не вправе давать согласие на совершение (ст. 37 ГК РФ; ч. 1 ст. 21 Закона № 48-ФЗ):

- 1) сделок по сдаче имущества подопечного внаем, в аренду, в безвозмездное пользование или в залог;
- 2) сделок по отчуждению имущества подопечного (в том числе по обмену или дарению);
- 3) сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей;
- 4) других сделок, влекущих уменьшение стоимости имущества подопечного.

Разрешение, выданное органом опеки и попечительства, или отказ в выдаче такого разрешения могут оспорить в судебном порядке опекун или попечитель, иные заинтересованные лица, а также прокурор (ч. 3 ст. 21 Закона № 48-ФЗ).

Вопрос №8: Можно ли подарить квартиру, принадлежащую несовершеннолетнему, достигшему 10 лет, его близкому родственнику?

Дарение от имени малолетних их законными представителями запрещено, за исключением обычных подарков стоимостью не более 3 000 руб. (пп. 1 п. 1 ст. 575 ГК РФ).

Вопрос №9: Может ли бабушка быть законным представителем несовершеннолетнего?

Законными представителями несовершеннолетних являются родители, усыновители, опекуны, попечители (п. 1 ст. 26, п. 1 ст. 28 ГК РФ; ст. 64, п. 1 ст. 123 СК РФ; ч. 2, 3 ст. 15 Закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ).

Бабушка может являться законным представителем несовершеннолетнего в случае его усыновления либо оформления опеки или попечительства над несовершеннолетним.

Необходимо отметить, что отдельные права родителей могут быть переданы бабушке по доверенности (например, право на получение выписок, справок, на заключение договоров). Однако наличие такой доверенности не делает бабушку законным представителем ребенка, поскольку права и обязанности родителей в отношении ребенка не прекращаются.

Материал подготовлен

Управлением Росреестра по Красноярскому краю

Контакты для СМИ:

тел.: (391)2-226-756

e-mail: pressa@r24.rosreestr.ru

«ВКонтакте» <http://vk.com/to24.rosreestr>

Telegram https://t.me/Rosreestr_krsk24

Одноклассники <https://ok.ru/to24.rosreestr>

RuTube <https://rutube.ru/channel/30409991/>