**Особые права маленьких собственников**

**О правах несовершеннолетних при сделках с недвижимостью** **рассказывает заместитель руководителя Управления Росреестра по Ивановской области Наталья Николаевна Черногорова и президент Ивановской областной нотариальной палаты Ивановской области Светлана Анатольевна Меркушева.**

**- Наталья Николаевна, насколько актуальна эта тема сегодня?**

- Судите сами: больше половины операций на рынке недвижимости совершаются с участием детей, при этом одним из наиболее частых условий признания их недействительными является нарушение детских прав.

Отсюда следует, что операции по купле-продаже недвижимости, в которых собственниками являются несовершеннолетние, обладают повышенным риском.

**- Как минимизировать риски и соблюсти права детей? Кстати, о ком идет речь с точки зрения закона?**

- По закону ребёнком считается любой гражданин, не достигший полных восемнадцати лет. Статьи 26 и 28 Гражданского Кодекса РФ определяют недееспособность детей до 14 лет (их интересы представляют опекуны или родители) и частичную дееспособность граждан от 14 до 18 лет.

При проведении операций с недвижимостью при участии несовершеннолетних необходимо учитывать следующее.

Сделки с недвижимостью за несовершеннолетних, не достигших 14 лет (малолетних), могут совершать от их имени родители и усыновители. Самостоятельно совершенная малолетним гражданином сделка считается недействительной.

Для несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет при совершении сделки с недвижимостью обязательно письменное согласие своих законных представителей - родителей и усыновителей. В противном случае сделка также считается недействительной.

Важен и запрет на дарение недвижимости от имени малолетних (до 14 лет) их законными представителями. Подобные сделки не подлежат государственной регистрации.

Аналогичные нормы действуют и в отношении несовершеннолетних, у которых отсутствуют родители, усыновители, а также если суд лишил родителей родительских прав и в случаях, когда такие граждане по иным причинам остались без родительского попечения, в частности, когда родители уклоняются от их воспитания либо защиты их прав и интересов.

Над такими несовершеннолетними устанавливаются опека и попечительство. Попечительство устанавливается над несовершеннолетними в возрасте от 14 до 18 лет. Опека устанавливается над малолетними.

**- И как в данных случаях это влияет на проведение операций с недвижимостью?**

- Закон предусматривает обязательность предварительного разрешения органа опеки и попечительства при совершении любой сделки с недвижимостью, принадлежащей несовершеннолетним, независимо от того, есть у них родители или нет. Без такого разрешения опекун не вправе совершать, а попечитель не вправе давать согласие на совершение следующих сделок:

по сдаче имущества подопечного внаем, в аренду, в безвозмездное пользование или в залог;

по отчуждению имущества подопечного (в том числе по обмену или дарению);

влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей;

других сделок, влекущих уменьшение стоимости имущества подопечного.

**- А что касается сути самих сделок – какие условия должны быть соблюдены?**

- Чтобы сделка с участием маленьких граждан была законной, необходимо выполнить следующие условия.

Во-первых, сделка по отчуждению жилого помещения несовершеннолетнего должна производиться одновременно с приобретением соответствующего помещения для него либо, если у ребенка имеется другое жилье, при условии зачисления полученных от продажи его доли в объекте недвижимости денежных средств на счет в банке, открытый на имя этого ребенка. При этом, такие денежные средства могут использоваться только на нужды несовершеннолетнего с предварительного одобрения органами опеки.

Во-вторых, качество приобретаемого жилья не должно ухудшать жилищные условия, что должно быть подтверждено актом обследования жилищных условий приобретаемого помещения, проведенным выездным инспектором.

Продать квартиру, где малолетние дети являются собственниками квартиры или доли, можно только при получении разрешения органов опеки. Без такого документа (постановление на продажу) действие с квартирой не подлежит регистрации, а значит, является незаконным.

Получение разрешения органов опеки на продажу или обмен жилья, доля в котором принадлежит ребенку, необходимо даже в том случае, если на данный момент несовершеннолетний не проживает в данной квартире, а зарегистрирован на другой площади (пусть даже в другом регионе или государстве).

**- Какова роль нотариусов в этом виде операций с недвижимостью?**

- С 2016 года все сделки с недвижимостью, в которых в качестве отчуждателей либо залогодателей участвуют несовершеннолетние, подлежат обязательному нотариальному удостоверению, - добавляет нотариус Светлан**а Анатольевна Меркушева.**

Сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину, подлежат нотариальному удостоверению. Несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность (п. 3 ст. 163 ГК РФ; ч. 2 ст. 54 Закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ).

Такую сделку может удостоверить любой нотариус того субъекта РФ, где находится отчуждаемый объект недвижимости. Если речь идет об удостоверении договора мены, то сделка может быть удостоверена нотариусом того региона, где находится один из объектов, участвующих в мене.

Возможно удостоверение сделки двумя и более нотариусами, если в совершении такой сделки участвуют два и более лица без их совместного присутствия. В этом случае хотя бы один из нотариусов должен осуществлять свою деятельность в субъекте РФ по месту нахождения объекта.

За удостоверение сделки с недвижимостью взимается нотариальный тариф, состоящий из федерального тарифа, который зависит от стоимости отчуждаемого имущества, а также регионального тарифа, устанавливаемого в каждом субъекте РФ региональной нотариальной палатой в размере, не превышающем пределы, установленные Приказом Министерства юстиции Российской Федерации. Для отдельных категорий лиц законодательством предусмотрены льготы по нотариальному тарифу, в том числе в настоящий момент действует льгота, согласно которой несовершеннолетние дети освобождаются от взимания регионального тарифа при удостоверении договоров об отчуждении ими недвижимого имущества, а также при заключении соглашения об определении размера долей в жилом помещении, приобретенном за счет средств материнского (семейного) капитала, при этом такое освобождение производится пропорционально размеру принадлежащей несовершеннолетнему доли в праве общей долевой собственности на отчуждаемое имущество или размеру доли, определенной ему по соглашению . В случае удостоверения сделки двумя и более нотариусами нотариальный тариф взимается каждым нотариусом.

Хотелось бы также обратить внимание, что при удостоверении сделки от имени малолетнего необходимо личное присутствие законного представителя. В случае невозможности его личного присутствия, законным представителем может быть выдана соответствующая доверенность, однако такая доверенность может быть выдана также только с предварительного разрешения органа опеки и попечительства. В случае, если участником сделки является несовершеннолетний в возрасте от 14 до 18 лет, который лично её подписывает, законный представитель должен дать письменное предварительное её одобрение, с указанием всех существенных условий такой сделки, либо лично присутствовать при совершении сделки и подписывать её вместе со своим несовершеннолетним ребенком.

Учитывая рассмотренные особенности, можно обезопасить себя от рисков признания сделки с недвижимостью, принадлежащей несовершеннолетним, недействительной.