

**О правах детей и родителей в сделках с недвижимостью**

**С 1 по 8 июня специалисты Управления Росреестра по Республике Алтай проводили консультации для родителей и опекунов по вопросам защиты имущественных прав детей, оказания правовой помощи и повышения уровня юридической грамотности.**

**Расскажем о наиболее популярных вопросах, связанных с имущественными правами несовершеннолетних.**

**Кто может представлять интересы ребенка?**

Законными представителями несовершеннолетнего ребенка являются его родители либо усыновители. При отсутствии родителей, усыновителей, а также в случаях, когда несовершеннолетние по иным причинам остались без родительского попечения, например, при лишении судом родителей родительских прав или, когда родители уклоняются от их воспитания, законными представителями являются – опекун (для малолетних граждан) или попечитель (для детей от 14 до 18 лет).

**Как продать недвижимость, оформленную на ребенка?**

Продажа квартиры или дома, оформленных на ребенка, имеет свои нюансы. Например, чтобы продать недвижимость, которая принадлежит несовершеннолетнему, необходимо получить предварительное разрешение органа опеки и попечительства. Разрешение или отказ (может быть оспорен в суде) должны быть выданы представителям ребенка в письменной форме не позднее чем через 15 дней от даты запроса.

Также сделка подлежит нотариальному удостоверению. Росреестр в процессе регистрации такой сделки проверяет, соответствует ли она интересам несовершеннолетнего и не ущемляет ли его имущественные права.

**Существует ли разница при продаже жилья, если ребенок имеет постоянную регистрацию или же является собственником недвижимости?**

Разница, безусловно, есть. Если несовершеннолетний является собственником недвижимости, он становится участником сделки, и тогда процедура отчуждения будет включать описанные выше этапы.

Если ребенок имеет только постоянную регистрацию, то не является участником сделки — эти процедуры проходить не потребуется. За исключением случая, когда несовершеннолетний остался без родителей и/или находится под опекой или попечением. В данной ситуации интересы ребенка могут быть нарушены, по этой причине также потребуется разрешение органов опеки и попечительства.

**С какого возраста от ребенка может потребоваться письменное согласие на действия с недвижимостью?**

За несовершеннолетних, не достигших 14 лет, сделки могут совершать от их имени только их родители, усыновители или опекуны. Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет совершают сделки с письменного согласия своих законных представителей — родителей, усыновителей или попечителя.

Однако опекун (родитель) без предварительного разрешения органа опеки и попечительства не вправе совершать, а попечитель — давать согласие на совершение:

сделок по отчуждению, в том числе обмену или дарению имущества подопечного;

сделок по сдаче внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог;

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

любых других действий, влекущих уменьшение имущества подопечного.

**Существуют ли какие-либо особенности при вступлении несовершеннолетних в наследство?**

От имени несовершеннолетних граждан, которые еще не достигли 14 лет, наследство принимают их родители, усыновители или опекуны. Дети в возрасте от 14 до 18 лет принимают наследство с письменного согласия своих законных представителей — родителей, усыновителей или попечителя. Чтобы принять наследство, несовершеннолетним предварительного разрешения органов опеки и попечительства не требуется.

Материал подготовлен Управлением Росреестра по Республике Алтай