

Права несовершеннолетних при сделках с недвижимостью

1. Несовершеннолетний ребенок является собственником квартиры.

Дети, независимо от возраста, могут иметь в собственности объекты недвижимости. Однако право несовершеннолетних распоряжаться своим недвижимым имуществом ограничено.

В соответствии с ч. 1 ст. 28 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) совершать сделки в отношении имущества несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет (малолетних), от их имени могут только родители, усыновители или опекуны.

При заключении договора купли-продажи квартиры, принадлежащей малолетнему, продавцом будет выступать один из родителей. При этом несовершеннолетний имеет право на то, чтобы в результате сделки его жилищные права не ухудшались. В связи с этим установлена обязанность родителей получить разрешение органа опеки или попечительства при продаже квартиры, которая принадлежит ребёнку. Данное правило установлено абз. 3 п. 3 ст. 60 Семейного кодекса Российской Федерации (далее – СК РФ) и ст. 37 ГК РФ. Орган опеки и попечительства даёт согласие на отчуждение квартиры только в том случае, если родители представят доказательства, что жилищные права ребёнка не будут ущемлены (например, договор, подтверждающий намерение купить недвижимость в пользу несовершеннолетнего лица.)

Несовершеннолетний должен получить столько же (или больше) квадратных метров общей площади в новой квартире, сколько имел в старой. При этом обязательно, чтобы приобретаемое жильё не ухудшало жилищные условия ребёнка (данный факт должен быть подтверждён актом обследования жилищных условий приобретаемого помещения, проведённого выездным инспектором). При оценке жилищных условий органы опеки и попечительства ориентируются, прежде всего, на рыночную цену жилого помещения, его площадь и расположение. Если взамен отчуждаемой квартиры покупается загородный дом, который ниже по стоимости, для получения согласия органа опеки и попечительства родители в качестве аргументов соблюдения прав несовершеннолетних могут сослаться на большую жилую площадь приобретаемого жилого помещения, экологические условия, расположение школы и детского сада на новом месте.

Собственники в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет совершают сделки по продаже квартиры с письменного согласия своих законных представителей – родителей, усыновителей или попечителя (ч. 1 ст. 26 ГК РФ). При этом необходимо учитывать, что в данном случае стороной договора будет являться не законный представитель, а сам несовершеннолетний. Если несовершеннолетнему принадлежит только часть

квартиры, остальным собственникам при отчуждении своих долей всё равно необходимо учитывать его права.

Так, определением Московского городского суда от 02.03.2012 по делу № 33-3793 был признан недействительным договор дарения 1/3 доли квартиры постороннему лицу. Суд указал, что вселение чужого человека в квартиру, в которой доля принадлежит несовершеннолетнему, само по себе создаёт для ребёнка жизненный дискомфорт; а с учётом того, что квартира состоит всего из двух комнат и в ней проживают также мать и старший брат несовершеннолетнего, такое вселение существенно ущемляет жилищные права несовершеннолетнего.

2. В случае если квартира приобретена с использованием средств «материнского капитала».

Законодательство не содержит запрета на совершение сделок с квартирой, приобретённой на средства материнского капитала.

Однако необходимо учесть, что право собственности на такое жилое помещение имеют все члены семьи, в том числе новорождённые дети (ч. 4 ст. 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»).

В связи с этим при совершении сделки с таким жилым помещением необходимо получить разрешение органов опеки в том же порядке, как и в ситуации, когда несовершеннолетний является собственником квартиры.

Так, апелляционным определением Вологодского областного суда от 16.01.2013 № 33-51/2013 установлено, что мать несовершеннолетних детей не имеет права на отчуждение комнаты, поскольку жилое помещение приобреталось на средства материнского капитала, а в результате сделки будут непосредственным образом нарушены права и законные интересы несовершеннолетних детей.

3. Ребенок зарегистрирован в жилом помещении.

Закон охраняет не только право собственности несовершеннолетних на жилое помещение, но и право пользования им.

В договоре обязательно должен быть прописан перечень лиц, которые проживают в квартире и сохраняют право пользования ею после её приобретения покупателем (ч. 1 ст. 558 ГК РФ).

При продаже квартиры, в которой зарегистрирован ребёнок, согласие органов опеки и попечительства требуется, если собственниками жилого помещения являются законные представители ребёнка (ч. 2 ст. 20 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»).

При смене собственников жилого помещения несовершеннолетний не теряет право пользования данной квартирой. В договоре купли-продажи квартиры в соответствии со ст. 558 Гражданского кодекса Российской Федерации нужно указать перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением после отчуждения жилого помещения. Чтобы у несовершеннолетнего прекратилось право пользования жилым помещением, необходимо снять его с регистрационного учёта. При этом оставить ребёнка

без постоянной регистрации нельзя. Основанием для снятия с учёта будет регистрация в другом жилом помещении. Местом жительства несовершеннолетних признаётся место жительства их законных представителей – родителей, усыновителей или опекунов (ст. 20 ГК РФ).

В связи с этим можно зарегистрировать ребёнка по месту жительства одного из родителей. При этом так же, как и при продаже квартиры, принадлежащей несовершеннолетнему, жилищные условия ребёнка не должны ухудшаться. Таким образом, несовершеннолетний, который является собственником продаваемой квартиры или проживает в ней, имеет право на сохранение жилищных условий, которые были у него до совершаемой сделки.

Помощник прокурора

А.В. Лось