Особенности продажи недвижимости несовершеннолетнего

У многих родителей возникают вопросы: «Можно ли продать квартиру, если собственниками являются несовершеннолетние дети?»

Сделки купли-продажи несовершеннолетними детьми предусмотрены c законодательством, регулируется статьями 26 и 28 Гражданского кодекса РФ, статьей 60 Семейного кодекса РФ, Административным регламентом предоставления органам самоуправления муниципальных районов городских государственной услуги «Выдача предварительных разрешений, затрагивающих осуществления имущественных прав несовершеннолетних» утвержденным приказом Министерства труда и социальной защиты населения Забайкальского края № 1202 от 13.09.2019 года.

Продать квартиру, принадлежащую несовершеннолетнему лицу, процедура не простая и несколько отличается от обычной купли-продажи.

Если ребенок — собственник, потребуется разрешение органов опеки и попечительства. Защита имущественных прав несовершеннолетних — одна из функций органов опеки и попечительства. Они контролируют сделку и требуют, чтобы ребёнку предоставили: долю соразмерную площади в старой квартире, если он являлся собственником квартиры; своевременную регистрацию в новой квартире; деньги на расчётныйсчёт, если продаваемая квартира — не единственная недвижимость в собственности, либо в связи с переездом в другой город.

Согласно административному регламенту, для получения государственной услуги заявитель представляет в орган опеки и попечительства по месту проживания его с несовершеннолетним письменное заявление. К заявлению, прикладываются следующие документы:

- паспорт заявителя;
- свидетельство о рождении несовершеннолетнего;
- паспорт несовершеннолетнего, для ребенка старше 14 лет;
- письменное согласие несовершеннолетнего, если ребенок достиг 14 лет;
- свидетельство о заключении, расторжении брака между родителями (законными представителями) несовершеннолетнего;
 - правоустанавливающие документы на жилые помещения;
 - документы, содержащие техническую и иную информацию о жилых помещениях;
- договор (в том числе предварительный) купли-продажи, мены, дарения, найма (аренды);
 - сведения о гражданах, зарегистрированных по месту жительства заявителя;
- документы, содержащие сведения об оплате за жилое помещение и коммунальные услуги;
 - справку о составе семьи.
- В случае продажи жилого помещения, права на которые имеет несовершеннолетний, и вложения денежных средств от продажи жилого имущества на лицевой счет, дополнительно к документам, предоставляются:
- документ, подтверждающий открытие лицевого счета на имя несовершеннолетнего;
 - оценка (рыночная стоимость) отчуждаемого жилого помещения.

После обращения заявителя с полным пакетом документов в орган опеки и попечительства, отдел опеки и попечительства в течение 14 рабочих дней, выдает

предварительное разрешение, затрагивающее имущественные права несовершеннолетних.

Заявитель в срок не позднее 6 месяцев со дня выдачи разрешения на совершение сделки купли-продажи недвижимости обязан представить в отдел опеки и попечительства копии выписок из единого государственного реестра недвижимости, недвижимое имущество на жилое удостоверяющих права на оформленное на несовершеннолетнего либо заявитель предоставляет документ, подтверждающий зачисление денежных средств от продажи несовершеннолетнего на счет несовершеннолетнего. Бывают случаи, когда орган опеки и попечительства отказывает в предоставлении государственной услуги.

Основания для приостановления или отказа в предоставлении государственной услуги:

- с заявлением обратилось неуполномоченное лицо;
- заявление не содержит подписи и указания фамилии, имени, отчества заявителя;
- заявление не поддается прочтению, содержит нецензурные или оскорбительные выражения;
 - отсутствие одного из документов указанных в перечне;
- несоответствие документов по форме или содержанию требованиям определенным регламентом;
- представителем не представлена оформленная в установленном порядке доверенность на осуществление соответствующих действий;
 - изменение имущественных прав противоречит интересам ребенка.

Итак, в каких случаях имущество несовершеннолетнего продать невозможно:

- 1. Если орган опеки и попечительства не одобрил сделку;
- 2. Если один из родителей не согласен на продажу;
- 3. Если ребенок унаследовал квартиру, которую вы хотите продать, и на момент ее продажи еще не вступил в наследство.
- 4. Если продажа недвижимости ущемляет права ребенка и может негативно повлиять на качество его жизни:
- Ü в новом жилье нет удобств, ремонта/отделки, оно находится в аварийном доме, его метраж меньше, чем у проданного;
- Ü новая квартира находится в недостроенном доме (готовность новостройки должна быть, как правило, не менее 70%);
- \ddot{U} в новом жилье ребенка не прописывают или выделяют ему меньшую долю (например, вместо $\frac{1}{3}$ или 15 кв. м вместо 30);
- Ü деньги, вырученные от продажи жилья с долей ребенка, идут не на покупку недвижимости или она не является жилой (речь о дачах, гаражах).

Если у Вас возникли вопросы по данному вопросу - за интересующей Вас информацией Вы можете обратиться в отдел опеки и попечительства Комитета образования администрации Приаргунского муниципального округа Забайкальского края по адресу: п. Приаргунск, улица Комсомольская, 2, телефон для справок 2–33–81,наш электронный адрес: roo_priargunsk@mail.ru.