

**Волгоградцам рассказали об особенностях связанных с продажей доли в жилом помещении, принадлежащей несовершеннолетнему.**

Как следует из Семейного кодекса Российской Федерации право ребенка на распоряжение принадлежащим ему на праве собственности имуществом определяется статьями 26 и 28 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В силу Закона, за несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет (малолетних), сделки могут совершать от их имени только их родители, усыновители или опекуны. Несовершеннолетний в возрасте от 14 до 18 лет может заключить договор с согласия своих законных представителей (родителей, усыновителей или попечителей). В данном правиле законодательством предусмотрены и исключения, к примеру, когда несовершеннолетние приобретают дееспособность в полном объеме до достижения 18 лет в результате вступления в брак, в этом случае он заключает договор самостоятельно.

Продать долю в квартире или жилом доме, принадлежащую несовершеннолетнему, можно только при наличии предварительного разрешения органа опеки и попечительства. Опекун без предварительного разрешения органов опеки не вправе продать, обменять, подарить, сдать внаем или аренду недвижимое имущество несовершеннолетнего, если это повлечет за собой уменьшение стоимости имущества подопечного.

Принять решение о согласовании сделки или об отказе в выдаче разрешения органы опеки и попечительства обязаны в течение пятнадцать дней с даты подачи заявления о предоставлении родителями несовершеннолетнего такого разрешения.

Отказ органа опеки и попечительства в выдаче такого разрешения должен быть мотивирован. Предварительное разрешение, выданное органом опеки и попечительства, или отказ в выдаче такого разрешения могут быть оспорены в судебном порядке опекуном или попечителем, иными заинтересованными лицами, а также прокурором.

Согласие на отчуждение (продажу, дарение, обмен и д.т.) имущества, принадлежащего несовершеннолетнему должно быть получено перед совершением сделки и только реальное соблюдение этих прав ребенка, является критерием оценки действительности сделки. Сделка, совершенная без получения такого согласия органов попечения является оспоримой, то есть может быть признана незаконной по иску любого заинтересованного лица или прокуратуры.

Кроме получения разрешения от органов опеки, следует учитывать, что любые сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом, принадлежащим несовершеннолетнему гражданину, подлежат нотариальному удостоверению. Нотариальное удостоверение сделки означает проверку нотариусом законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение.

«*Установленные законодательством России ограничения направлены на обеспечение прав и законных интересов несовершеннолетних. Несоблюдение указанных условий является основанием для отказа в регистрации сделок с имуществом несовершеннолетних», –* комментирует **начальник юридического отдела Кадастровой палаты по Волгоградской области Александр Мышлинский.**

С уважением,

Голикова Евгения Валерьевна,

специалист по взаимодействию со СМИ

Роскадастра по Волгоградской области

Tel: 8 (8442) 60-24-40 (2307)

e-mail: ekz\_34@mail.ru

Мы [ВКонтакте](https://vk.com/34kadastr), [Одноклассники](https://ok.ru/group/68850591924271), [Телеграм](https://t.me/fkp34vlg)