

**Зауральцам рассказали, как осуществить сделку с недвижимостью с участием несовершеннолетних детей**

**18 февраля 2022 года в Кадастровой палате по Курганской области прошла горячая линия по вопросам** **купли-продажи недвижимости. На вопросы отвечала** **заместитель начальника межрайоного отдела ведомства Светлана Ходонович**.

За время проведения горячей линии поступили десятки телефонных звонков. Зауральцев интересовало, каким образом проверить объект недвижимости перед сделкой на наличие арестов, запретов, обременений, может ли одна из сторон договора купли-продажи приостановить государственную регистрацию прав на основании заявления, в каких случаях необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга и многое другое.

Самым актуальным стал вопрос о том, каким образом осуществляется купля-продажа объектов с участием несовершеннолетних детей.

«*Сделки с недвижимостью, в которых участвует несовершеннолетний ребенок, являются непростыми. Не все знают особенности правового положения несовершеннолетних, а несоблюдение норм закона при операциях с недвижимостью влечет недействительность сделки*», – пояснила **Светлана Ходонович**.

Согласно статьям [26](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/7b6abd47219e2aa6081ac21b41e9e83d80fb45df/), [28](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/cc856395792cdd3ebdb55d49f5f2f9b8d6cabced/) Гражданского кодекса Российской Федерации несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет имеют право самостоятельно совершать сделки: они заключают договоры, расписываются в документах и т.д. Однако все их действия должны осуществляться с письменного согласия родителей или других законных представителей. Малолетние (не достигшие четырнадцати лет) граждане подобных прав не имеют, за них сделки совершают родители или другие законные представители.

И в первом, и во втором случае законные представители должны предварительно получить разрешение органа опеки и попечительства ([статья 21 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_76459/)).

Предварительное разрешение, выданное органом опеки и попечительства, как правило, содержит определенное условие. Например, приобретение в собственность ребенка иного объекта недвижимости взамен отчуждаемого. Это условие должно быть выполнено до того, как документы по отчуждению имущества ребенка будут представлены в орган регистрации. Предварительное разрешение органа опеки и попечительства или отказ в выдаче такого разрешения должны быть предоставлены законным представителям ребенка в письменной форме не позднее чем через 15 дней с даты подачи заявления о предоставлении такого разрешения. Отказ органа опеки и попечительства в выдаче такого разрешения может быть оспорен в судебном порядке.

Согласно [п. 2 ст. 54 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/8e346fca831054ccbf95ac9ce90816842cee16de/) сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению. В связи с этим, за государственной регистрацией прав на основании таких документов может обратиться нотариус, удостоверивший договор или любая из сторон.

Государственная регистрация прав на основании нотариально удостоверенной сделки осуществляется в течение трех рабочих дней с даты приема или поступления в орган регистрации прав заявления и прилагаемых к нему документов, а в случае поступления таких документов в электронной форме – в течение одного рабочего дня, следующего за днем поступления соответствующих документов.

Совершая операции с недвижимостью, вы должны максимально обезопасить себя от рисков и тщательно проверять все документы. В сделках с участием несовершеннолетних существуют определенные ограничения, это всегда нужно учитывать. Если в соответствии с законом необходимо письменное согласие законного представителя, разрешение органа опеки и попечительства для совершения сделки, то требуйте эти документы. В случае необходимости можно самостоятельно посетить орган опеки и попечительства, и узнать подробную информацию о законных представителях несовершеннолетнего, тем самым обезопасить себя от возможной подделки документов.

Как отмечают в филиале, бесплатные консультации оказывают с целью повышения качества государственных услуг. Специалисты предоставляют гражданам информацию, необходимую для совершения сделок с недвижимостью: помогают подготовить пакет документов и составить договор, отвечают на возникающие вопросы.

Также филиал на постоянной основе осуществляет платные информационные, справочные, аналитические и консультационные услуги. Записаться вы можете на нашем сайте [kadastr.ru](https://kadastr.ru/) в разделе сервисы и услуги, по телефону: 8 (3522) 42-70-02, либо по адресу: г. Курган, ул. Ленина, 40.

*С уважением,*

*Пресс-служба Кадастровой палаты по Курганской области*

*Тел.8(3522) 42-70-01 доб. 2068*

*E-mail: press@45.каdаstr.ru*