

# Дети и недвижимость: под защитой закона

Прежде всего речь пойдет о сделках по отчуждению жилого помещения с участием несовершеннолетних. Обратим внимание на главное.

Во-первых, уточним, что несовершеннолетние граждане делятся на две категории: не достигшие 14 лет (малолетние), и лица в возрасте от 14 до 18 лет (несовершеннолетние). В соответствии с Гражданским кодексом РФ (далее - ГК РФ) за лиц, не достигших 14 лет, по общему правилу сделки с жилыми помещениями могут совершать от их имени их родители, усыновители или опекуны. Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет совершают эти сделки с письменного согласия их родителей, усыновителей или опекунов. Несовершеннолетним предоставлено право через законных представителей, с их согласия и самостоятельно совершать сделки. Однако при совершении сделок по отчуждению ими жилого помещения указанное право может быть реализовано несовершеннолетними не только с учетом объема их дееспособности, согласия законных представителей, но и при наличии разрешения органов опеки и попечительства.

Опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель - давать согласие на совершение сделок, влекущих уменьшение имущества подопечного. Это могут быть, например, сделки по отчуждению, в том числе обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, а также такие, которые влекут за собой отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей.

Жилищный кодекс РФ (далее - ЖК РФ) устанавливает, что в случае, если ребенок прописан в квартире, но не является ее собственником, разрешение органов опеки и попечительства оформлять не требуется. Но если в продаваемой квартире проживает несовершеннолетний, который находится под опекой или попечительством, либо ребенок, оставшийся без родительского попечения, и отчуждение жилого помещения скажется на интересах ребенка, действует специально прописанный законом порядок. Отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения, либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства. Ведь интересы ребенка могут пострадать оттого, что ему просто негде будет жить. Нередки ситуации, когда дети проживают отдельно от родителей или от одного из них. В таких случаях местом жительства несовершеннолетних, не достигших 14 лет, а также граждан, находящихся под опекой, признается место жительства их законных представителей (родителей, усыновителей, опекунов).

Существует много примеров сделок, при проведении которых затрагиваются интересы детей, но всегда действует основной принцип: права несовершеннолетних защищаются в первую очередь.

**По материалам  
Управления Росреестра по Ивановской области**