**Порядок совершения сделок с недвижимостью, собственником доли в которой является несовершеннолетний**

Лица, не достигшие 14-летнего возраста, в сделках не участвуют, их интересы представляют родители, усыновители или опекуны (п. 1 ст. 28, ст. 172 ГК РФ).

Если в сделке по продаже недвижимости участвуют несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет, то такая сделка проводится только с письменного согласия их родителей или законных представителей. Если сделка была совершена без согласия законных представителей ребенка, она может быть признана судом недействительной (п. 1 ст. 26, ст. 175 ГК РФ).

При этом, как в первом, так и во втором случае, законные представители должны предварительно заручиться разрешением органа опеки и попечительства (п. 2 ст. 37 ГК РФ; п. 3 ст. 60 СК РФ; ч. 1 ст. 21 Федерального закона от 24.04.2008 г. № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»).

Недвижимость, собственником которой является ребенок, является исключительно его имуществом. Родители, усыновители и опекуны не могут по своей воле продать, обменять, подарить, сдать в аренду, разделить или выделить доли из имущества ребенка без предварительного разрешения органов опеки и попечительства (п. 1 ст. 28 ГК РФ; п. 3 ст. 60 СК РФ).

Если лицо, достигшее 16-летнего возраста, было эмансипировано, то есть объявлено полностью дееспособным (ст. 27 ГК РФ), то оно вправе распоряжаться своей недвижимостью как полноценный взрослый человек, не дожидаясь решения органов опеки и попечительства. В таком случае, продажа доли этого ребенка не будет отличаться от продажи доли взрослого совершеннолетнего собственника.

Основное, что интересует органы опеки и попечительства при продаже доли ребёнка в квартире, – чтобы его положение и условия жизни как в настоящем, так и в будущем, не ухудшились от совершения данной сделки.

Органы опеки и попечительства могут отказать могут если:

* на новом месте жительства площадь в квадратных метрах, принадлежащая ребенку, будет меньше, чем на прошлом;
* площадь нового жилья будет больше, но при этом доля ребенка будет значительно меньшей рыночной стоимостью;
* в новом жилье у ребенка несравнимые жилищные условия. К ним относится обязательное наличие водоснабжения, электричества, отопления, водоотвода. Также учитывается экологическая обстановка в регионе, расстояние до школы и других важных объектов;
* новое жилье приобретается в строящемся доме или в ипотеке.

Исходя из интересов ребенка органы опеки на продажу жилья могут дать согласие, если семье срочно нужны деньги на лечение ребенка, даже если новые жилищные условия будут хуже.

В отдельных случаях допускается продажа жилья, если средства от продажи доли ребенка будут зачислены на его банковский счет.

Информация подготовлена прокуратурой Александровского района