

**25.11.2024**

# **Несовершеннолетние в сделке: итоги горячей линии**

## 20 ноября эксперты Росреестра присоединились к акции «День правовой помощи детям». В этот день, в рамках горячей линии специалисты Управления Росреестра по Республике Адыгея и регионального Роскадастра ответили на вопросы жителей республики о том, как защитить имущественные права несовершеннолетних.

## Круг вопросов, волнующих родителей, очень большой. Значительная часть из них касается улучшения жилищных условий семьи. Взрослым, решившимся на такой ответственный шаг необходимо взвесить все «за» и «против» предстоящего события. Поэтому эта тема у жителей региона очень актуальна.

## «*Не всегда собственниками недвижимости становятся взрослые, готовые к самостоятельной жизни люди. Жизненные ситуации складываются по-разному и иногда собственниками недвижимости становятся совсем юные граждане, которым без помощи взрослых не разобраться в правовых нюансах, связанных с недвижимостью. Наши специалисты помогают разобраться в тонкостях сделок с участием несовершеннолетних, выступая в интересах детей*», – отметила руководитель Управления Росреестра по Республике Адыгея **Марина Никифорова**.

Родители, обратившиеся на горячую линию, часто задавали вопрос: *требуется ли согласие органов опеки при дарении доли квартиры несовершеннолетнему, если на объекте недвижимости имеется ипотека?*

Если в отношении объекта недвижимого имущества или права на объект недвижимости осуществлена государственная регистрация ипотеки, то государственная регистрация перехода права собственности на такой объект недвижимости осуществляется при наличии письменного согласия залогодержателя, если иное не установлено федеральным законом или договором об ипотеке. При государственной регистрации перехода права собственности на такой объект недвижимости запись, содержащаяся в Едином государственном реестре недвижимости, о государственной регистрации ипотеки такого объекта недвижимости сохраняется.

В такой ситуации «новая» ипотека не возникает, а к одаряемому (несовершеннолетнему) переходит право собственности на объект недвижимости с обременением в виде ипотеки, разрешение органа опеки и попечительства в таком случае не требуется.

*Жительница ст. Даховской обратилась с вопросом о продаже жилого дома, который по наследству достался ее 10-летнему сыну, права на который они зарегистрировали.*

*«Какие потребуются документы для продажи?» - поинтересовалась мать.*

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 ребёнка без предварительного разрешения органов опеки и попечительства.

При этом разрешение, выданное органом опеки и попечительства, как правило, содержит определенное условие.

Например, приобретение в собственность ребенка другого недвижимого имущества взамен отчуждаемого.

Органы опеки особенно внимательно относятся к сделкам, совершаемым с несовершеннолетними и ограниченно дееспособными детьми. Без участия нотариуса такая сделка невозможна. Помощь нотариуса нужна для удостоверения договора купли-продажи. Несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.

Также большой популярностью пользовались вопросы, связанные с приобретением недвижимого имущества с участием материнского капитала. Граждан интересовало как правильно выделить доли, можно ли указать долю только одного ребенка, при каких условиях можно продать недвижимость, приобретенную за счет средств материнского капитала, как проверить собственника при покупке жилья и т.д.

*«Прямое общение с гражданами способствует качественному и быстрому решению конкретных личных вопросов. В ходе консультирования жители республики смогли получить разъяснения от специалистов, непосредственно занятых в учетно-регистрационной сфере»,* – прокомментировал **директор Роскадастра по Республике Адыгея Аюб Хуако**

**------------------------------------**

Контакты для СМИ:

(8772)56-02-48

01\_upr@rosreestr.ru

www.rosreestr.gov.ru

385000, Майкоп, ул. Краснооктябрьская, д. 44