

# Защита права собственности несовершеннолетних и недееспособных



## ЗАЩИТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ

- Несовершеннолетние в возрасте *от 14 до 18 лет* имеют полное право принимать участие в совершении сделок, они самостоятельно заключают договоры, расписываются в документах и т. д. Все их действия осуществляются *с письменного согласия родителей или других законных представителей.*
- Несовершеннолетние *до 14 лет* не могут совершать сделки, связанные с отчуждением (продажей) либо приобретением недвижимого имущества ни самостоятельно, ни с согласия законных представителей. Сделки с недвижимостью (в том числе дарение) от имени малолетних могут совершать *только их родители, усыновители или опекуны.*
- Запрещены возмездные сделки между несовершеннолетними и их законными представителями, независимо от того, выступают ли дети приобретателями или отчуждателями имущества. Законные представители (либо их родственники) могут только подарить ребенку свою недвижимость (или долю в праве общей соб-

ственности), то есть могут заключать безвозмездные договоры, влекущие приращение имущества малолетнего.

- Согласно п. 4 ст. 292 Гражданского кодекса РФ отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, допускается *только с согласия органа опеки и попечительства.*
- При отчуждении жилой недвижимости несовершеннолетнего для него должно быть приобретено в дальнейшем другое жилье, как правило, с такими же или лучшими характеристиками и условиями, чем в отчуждаемом жилом помещении.

### Приобретение нового жилья ребенку не требуется:

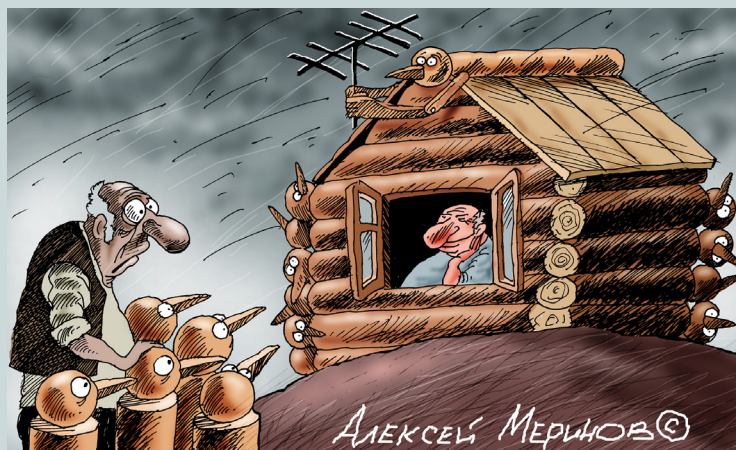
- в случае переезда семьи на постоянное место жительства за границу;
- в случае переезда семьи в другой город (при этом несовершеннолетний должен получить долю в новом жилье и деньги от продажи старого жилья);
- в случае покупки новой квартиры в строящемся доме (при этом степень

его готовности должна быть достаточно высокой, а ребенок на время строительства обязан быть где-либо зарегистрирован).

### Существует ряд ситуаций, когда на практике возможно приобретение на ребенка новой квартиры с худшими условиями:

- если ребенку требуется дорогостоящее лечение;
- если состояние здоровья ребенка не позволяет ему проживать по прежнему месту жительства (например, больному астмой в загазованном мегаполисе);
- если ребенку будет очень полезен какой-либо вид обучения, образования, который невозможно получить в данной местности, и т. д.

Комиссия органов опеки рассматривает каждый случай в индивидуальном порядке и зачастую может пойти на уступки, если посчитает, что сделка заключается в интересах ребенка. Или же, напротив, предъявить дополнительные требования в случае возникновения сомнений в честности и адекватности родителей.



## ЗАЩИТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НЕДЕЕСПОСОБНЫХ

- Представляет интересы недееспособного при продаже жилплощади попечитель или опекун. В этом случае для совершения сделки потребуется *разрешение органа опеки и попечительства*.
- Подарить, обменять или сдать в аренду квартиру опекаемого без разрешения органа опеки и попечительства нельзя.
- Опекун может распорядиться недвижимым имуществом своего подопечного, если:
  - это имущество может быть взыскано в счет долгов подопечного;
  - происходит обмен жилого помещения в связи с переездом, меной или продажей дома, квартиры;
  - жилье отчуждается по договору ренты, если такой договор совершается к выгоде собственника;
  - наступают исключительные обстоятельства, например необходимость оплаты дорого-

стоящего лечения подопечного (ст. 20 ФЗ «Об опеке и попечительстве»).

- Закон ограничивает право опекуна заключать сделки в свою пользу — опекун не может продать дом, квартиру подопечного ни самому себе, ни своему супругу, ни своим близким родственникам (ст. 37 ГК РФ).

*Условием совершения опекуном любой сделки от имени подопечного является выгода подопечного.*

- Для проведения сделок недееспособными или от имени недееспособных, помимо документов, необходимых для сделок с недвижимым имуществом, предоставляются следующие документы:
  - документы, подтверждающие полномочия законных представителей недееспособных или ограниченно дееспособных;
  - разрешение (согласие) органа опеки и попечительства;
  - письменное согласие попечителя, если продавцом (правообладателем) или покупателем является лицо, ограниченное в дееспособности;
  - разрешение органа опеки и попечительства на дачу попечителями

согласия гражданам, признанным судом ограниченно дееспособными, на распоряжение имуществом;

- разрешение органа опеки и попечительства для получения разрешения на отказ от права преимущественной покупки, когда одним из собственников является недееспособный или ограниченно дееспособный гражданин, и др.

Отчуждение жилого помещения, в котором проживают недееспособные члены семьи собственника жилья (если при этом затрагиваются их интересы и права), допускается также с согласия органа опеки и попечительства (п. 4 ст. 292 ГК РФ).

### Внимание!

При сделках купли-продажи недвижимости, когда один из владельцев жилья является ребенком или недееспособным человеком, риск выше. Подобную сделку легко оспорить. Если продавец действует по доверенности, следует убедиться в том, что она настоящая и актуальная, с указанной датой. Если доверитель умер, доверенность автоматически аннулируется. Ознакомьтесь со списком полномочий: может быть, доверенное лицо не имеет права продавать объект. Помните о необходимости разрешения (согласия) органа опеки и попечительства на проведение сделки.

 Жилфин.рф

Информация: жилфин.рф, Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ (ФЗ № 51 от 30 ноября 1994 г.), Семейный кодекс РФ (ФЗ № 223 от 29 декабря 1995 г.), Жилищный кодекс РФ (ФЗ № 188 от 29 декабря 2004 г.), закон № 48 «Об опеке и попечительстве» от 24 апреля 2008 г., закон № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 4 июля 1991 г.

Подготовлено по заказу Министерства финансов Российской Федерации в ходе реализации совместного проекта Российской Федерации и Международного банка реконструкции и развития «Содействие повышению уровня финансовой грамотности населения и развитию финансового образования в Российской Федерации» в рамках «Конкурсной поддержки инициатив в области развития финансовой грамотности и защиты прав потребителей».