

## **Дети и право собственности на недвижимость**

Управление Росреестра по Ленинградской области напоминает жителям ... района об изменениях в законодательстве, связанных с государственной регистрацией сделок с участием несовершеннолетних.

Согласно положениям Семейного кодекса и Гражданского кодекса Российской Федерации, все сделки с недвижимостью с участием несовершеннолетних в возрасте до 18 лет осуществляются с предварительного разрешения органа опеки и попечительства, которые уполномочены защищать имущественные права несовершеннолетних детей при проведении таких сделок.

Продать квартиру, где малолетние дети являются собственниками квартиры или доли, можно только при получении разрешения органов опеки. Без такого документа (постановление на продажу) действие с квартирой не подлежит регистрации, а значит, является незаконным.

Получение разрешения органов опеки на продажу или обмен жилья, доля в котором принадлежит ребенку, необходимо даже в том случае, если на данный момент несовершеннолетний не проживает в данной квартире, а зарегистрирован на другой площади (пусть даже в другом регионе или государстве).

Отсюда следует, участие несовершеннолетнего собственника в процессе заключения сделок купли-продажи их серьезно усложняет. Но такие правила выведены из практики: это и случаи, когда вполне ответственные родители попадались на уловки мошенников; это и ситуации, при которых родители пытались решить свои финансовые проблемы через продажу жилья, не учитывая интересы ребенка; не такая уж большая редкость и неблагополучные семьи, где порочные наклонности родителей приводят к потере жилья. Поэтому участие органов опеки и попечительства на этом фоне не выглядит излишним для защиты прав и интересов детей.