

Права несовершеннолетних на недвижимость

Объем прав лиц, которым ещё нет 18, значительно отличается от объема прав лиц совершеннолетних. Незнание этой особенности при операциях с недвижимостью может привести к признанию сделки недействительной, то есть не соответствующей требованиям закона.

Порядок совершения сделок с недвижимостью несовершеннолетнего зависит от его возраста: лица в возрасте от 14 до 18 лет наделены большим объёмом прав по сравнению с малолетними - лицами, которым ещё нет 14. Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет осуществляют сделки с недвижимостью с письменного согласия своих законных представителей - родителей или усыновителей: они сами подписывают договор, заявление о государственной регистрации, но на документах должна быть соответствующая отметка, указывающая, с чьего согласия действует ребёнок. За несовершеннолетних, не достигших 14 лет, сделки с недвижимостью могут совершать родители и усыновители: именно они подписывают все документы.

Для совершения сделок с несовершеннолетними обязательно потребуется предварительное разрешение органов опеки и попечительства. Оно обязательно для совершения любых сделок с недвижимостью, принадлежащей несовершеннолетним: аренды, залога, дарения, купли-продажи, раздела имущества и других, влекущих уменьшение стоимости лиц, не достигших 18. Органы опеки внимательно следят за тем, чтобы жилищные условия ребёнка при совершении той или иной сделки не ухудшились, тем самым защищая его гражданские права. Если имущество не отчуждается, а наоборот приобретается, то согласие органов опеки на сделку не требуется: например, бабушка дарит внуку квартиру или семья приобретает жилой дом с земельным участком с использованием средств материнского капитала.

Заключая договор, согласно которому имущество передаётся со стороны несовершеннолетнего, следует обязательно посетить нотариуса. Сделки, связанные с распоряжением недвижимости на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину, подлежат нотариальному удостоверению. В противном случае договор не пройдёт государственную регистрацию.

Внимательно изучив и проверив все документы, можно обезопасить себя от рисков признания сделки с недвижимостью, принадлежащей несовершеннолетним, недействительной. Тогда ваш ребёнок будет обеспечен собственной жилплощадью.