



О правах несовершеннолетних при совершении сделок с недвижимостью

Кто может представлять интересы ребенка при совершении сделок с недвижимостью?

Представлять интересы малолетних детей при совершении сделок с недвижимостью и подавать от их имени документы должны их законные представители. Законными представителями ребенка являются его родители либо усыновители.

При отсутствии родителей и усыновителей, а также в случаях, когда несовершеннолетние по иным причинам остались без родительского попечения, законными представителями для малолетних граждан являются их опекуны.

Таким образом, при обращении за государственной регистрацией и сделок с недвижимым имуществом заявление и другие необходимые документы подаются от имени несовершеннолетних в возрасте до 14 лет их законные представители (родители, усыновители, опекуны), они же подписывают и договоры.

В возрасте от 14 до 18 лет ребенок совершает сделки с письменного согласия законных представителей. Документы на государственную регистрацию он вправе подать самостоятельно.

Для чего нужно получать разрешение органа опеки и попечительства?

Для продажи квартиры, принадлежащей ребенку, необходимо разрешение органа опеки и попечительства.

Недвижимость, собственником которой является ребенок, является исключительно его имуществом. Родители, усыновители и опекуны не могут по своей воле распорядиться имуществом ребенка без предварительного разрешения органов опеки и попечительства (п.1 ст.28 ГК РФ, п. 3 ст.60 СК РФ).

Без предварительного разрешения органов опеки и попечительства опекун не вправе совершать, а попечитель не вправе давать согласие на совершение сделок по отчуждению имущества подопечного, в том числе:

- по обмену или дарению;
- по сдаче внаем (аренду);
- по сдаче в безвозмездное пользование или в залог;
- любых других действий, влекущих уменьшение стоимости имущества подопечного.

Предварительное разрешение, выданное органом опеки и попечительства, как правило, содержит определенное условие. Например, приобретение в собственность ребенка иного недвижимого имущества взамен отчуждаемого.

Это условие должно быть выполнено до того, как документы по отчуждению имущества ребенка будут представлены в органы регистрации. Обойти это условие не удастся, в противном случае в регистрации прав будет отказано.

Важно! Не допускается совершение сделок по отчуждению недвижимости между несовершеннолетним и его опекунами, попечителями, их супругами и близкими родственниками. Кроме того, такие сделки должны быть нотариально заверены.

Как воспользоваться материнским капиталом для улучшения жилищных условий?

К улучшениям жилищных условий, на которые может быть использован материнский капитал, закон относит следующие случаи:

- приобретение жилого помещения, в том числе средства (часть средств) материнского капитала могут быть направлены на эскроу-счет, бенефициаром по которому является лицо, осуществляющее отчуждение (строительство) приобретаемого (строящегося) жилого помещения;
- строительство жилого помещения с привлечением строительной организации;
- строительство или реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства без привлечения организации-подрядчика;
- компенсация затрат на строительство или реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства (ИЖС);
- уплата первоначального взноса и (или) погашение основного долга и уплата процентов по кредитам или займам на приобретение (строительство) жилого помещения, включая ипотечные кредиты;

- погашение основного долга и уплата процентов по кредитам или займам, в том числе ипотечным, на погашение ранее предоставленного кредита или займа на приобретение или строительство жилья;
- оплата участия в долевом строительстве;
- уплата вступительного взноса в качестве участника жилищных, жилищно-строительных, жилищных накопительных кооперативов и др.

Приобретаемое (построенное, реконструированное) жилое помещение с использованием средств материнского капитала должно быть оформлено в общую собственность владельца сертификата, его супруга, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению. Такое соглашение не требует обязательного нотариального удостоверения. Следует также учитывать, что держатель сертификата не ограничен в выборе способа улучшения жилищных условий.

Приобретение земельного участка за счет средств материнского капитала законодательством не предусмотрено.

Как совершать покупку и оформление недвижимости по материнскому капиталу?

Возможность вложения средств материнского капитала на приобретение или строительство жилья является одним из самых популярных направлений его использования.

Граждане могут использовать материнский капитал на погашение части стоимости жилья либо в качестве первоначального взноса при приобретении недвижимости в ипотеку.

Также средствами материнского капитала можно погасить часть ипотеки. По истечении шести месяцев после снятия обременения родители обязаны выделить доли всем детям.