|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

30 мая 2025 года

**Сделки с недвижимостью с участием детей**

Любые сделки с недвижимостью, принадлежащей детям, требуют строгого соблюдения требований закона для обеспечения их прав и законных интересов. Для того, чтобы сделка с участием несовершеннолетних не стала незаконной или оспоримой, такие требования нужно знать всем участникам сделки.

Управление Росреестра по Иркутской области ко Дню защиты детей рассказывает об основных правилах заключения таких сделок.

Все несовершеннолетние, независимо от возраста, могут быть собственниками недвижимости, но правила их участия в сделке отличаются в зависимости от того, исполнилось ребенку 14 лет или нет.

Дети, не достигшие 14-летнего возраста сами в сделках не участвуют, их интересы представляют родители, усыновители или опекуны. При этом закон запрещает таким лицам дарить от имени малолетних детей принадлежащее им имущество.

Подростки в возрасте от 14 до 18 лет уже сами могут совершать сделки с недвижимостью, но только если есть письменное согласие законных представителей – родителей, усыновителей или попечителей. Если такого согласия не было, сделка может быть признана судом недействительной.

Как подчеркнула заместитель руководителя Управления Росреестра по Иркутской области Оксана Викторовна Арсентьева, сделки с имуществом несовершеннолетних требуют разрешения органов опеки. Без предварительного разрешения органов опеки опекун не вправе совершать, а попечитель не вправе давать согласие на совершение сделок по отчуждению имущества несовершеннолетнего.

Более того, такие сделки независимо от возраста ребенка требуют не только разрешения органов опеки, но и обязательного нотариального удостоверения. Несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность, то есть такая сделка будет незаконной и права по такому договору зарегистрировать не получится.

По словам председателя Общественного совета при Управлении Росреестра по Иркутской области начальника юридического отдела Нотариальной палаты Иркутской области Виктории Леонидовны Мериновой, нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью с участием несовершеннолетних – это требование закона, которое помогает защитить права и интересы детей, а также дает определенные юридические гарантии, ведь при удостоверении такого договора нотариус официально подтверждает законность сделки.

Также установлены правила для защиты прав детей и при приватизации жилья. Закон устанавливает, что при приватизации жилого помещения одним из собственников жилья в обязательном порядке должен стать проживающий там ребенок.

Если у вас остались вопросы об оформлении прав несовершеннолетних на недвижимость, вы можете задать их по бесплатному справочному телефону Управления Росреестра по Иркутской области 8(3952) 450-150.

*Пресс-служба Управления Росреестра по Иркутской области*