**Продажа, обмен и передача имущества несовершеннолетних**

Сделки купли-продажи имущества бывают непростыми. Особенно если речь о недвижимости. А уж если одна из сторон - ребёнок, тут многие "специалисты" пропадают в тонкостях и деталях. И самой "тёмной" частью подобных сделок остаётся получение предварительного разрешения органов опеки. В этом материале - максимально простым языком о том, как продать или обменять имущество несовершеннолетнего, а также о гарантиях, которые предоставляет государство в целях соблюдения прав и интересов детей.

### Когда требуется разрешение

Если коротко - получить разрешение будет необходимо при *любой* манипуляции с имуществом, которое (даже частично) принадлежит несовершеннолетнему. Продажа, обмен, выделение долей, раздел, даже сдача в аренду - любое действие должно быть под контролем органа опеки. При этом речь идёт и о транспорте, и о ценных бумагах, и о доле в уставном капитале юридического лица.

**ВНИМАНИЕ!** Если ребёнок *зарегистрирован* (прописан) в помещении, но *не является* его собственником - разрешение получать не надо. ***Исключение составляют только дети, оставшиеся без родительского попечения (ст. 292 ГК РФ).***

### Что делать

Разрешение выдает орган опеки ***по месту жительства детей***. Для подачи заявления и документов, необходимых для получения разрешения на сделки с имуществом детей, можно обратиться ***в любое отделение МФЦ*** - там и очередь меньше, и график работы удобнее.

Срок получения приказа о предварительном разрешении - ***15 рабочих дней***. *Все разрешения выдаются бесплатно*, только на основании полноты предоставленных документов, необходимых в соответствии с административным регламентом.

*Услуга - Выдача предварительного разрешения на совершение сделок по отчуждению****недвижимого****имущества несовершеннолетнего подопечного.*

 *Услуга - Выдача предварительного разрешения на совершение сделок по отчуждению****движимого****имущества несовершеннолетнего подопечного.*

 *Услуга - Выдача предварительного разрешения на совершение сделок по продаже акций, доли в уставном капитале, принадлежащих несовершеннолетнему подопечному.*

Далее речь пойдёт именно о продаже недвижимости, как о самом частом предмете споров, обсуждений и недопониманий.

### Перечень документов

На первый взгляд перечень всех необходимых документов выглядит довольно грозно. Но регламент охватывает все предполаемые варианты и возможные случаи, и в большинстве своём основной список будет намного проще:

1. Конечно, это заявление от родителя, согласие от второго родителя и заявление ребёнка, если ему исполнилось 14 лет.
2. Обязательно копии свидетельства о рождении и паспортов ребёнка и обоих родителей.
3. Если постоянной регистрации на территории Выселковского района в паспорте нет - документ, подтверждающий регистрацию по месту пребывания на территории Выселковского района.
4. Свидетельство о регистрации по месту жительства (пребывания) ребёнка младше 14 лет
5. Копии документов на продаваемый и приобретаемый объекты.
6. Предварительный договор купли-продажи/мены/дарения.
7. Копии оценки рыночной стоимости *продаваемого и приобретаемого* объекта.

Полный перечень необходимых документов размещён в разделе «Госуслуги, предоставляемые отделом» выбираем услугу и в разделе 4 указан "[Перечень документов](https://uvsd.ru/services/n17.html#menu_item_1)", а так же формы заявлений и образцы для заполнения. Обратите внимание, что все копии должны быть предоставлены с их подлинниками для сверки сотрудником Отдела или МФЦ, либо заверены нотариально.

### Мама и папа

На пути к получению разрешения есть одно очень важное ограничение - согласие на сделку второго родителя. Очень часто мы встречаем ситуации, когда родители не живут совместно, ребёнок живёт с матерью, а отец ограничивается выплатой назначенных судом алиментов. Если при этом отец не лишён родительских прав - его согласие на совершение сделки будет необходимо. Даже если он находится в другом городе.

Заявление второго родителя не требуется только в нескольких неприятных случаях:

* Если отец внесён в запись о рождении со слов матери.
* Если второй родитель лишён родительских прав.
* Если родитель признан безвестно отсутствующим, недееспособным, или объявлен умершим.

В любом из этих случаев необходимы подтверждающие документы.

### Долевое участие

Второе, но не менее важное ограничение - приобретение жилья по договору долевого участия.

Взамен продаваемого имущества возможно приобрести ребёнку "долёвку", если **степень готовности дома не менее 90%**. Об этом обязательно должна быть справка от застройщика.

В данном случае необходимо также учесть, что до окончания строительства жилья ребёнок должен быть где-то зарегистрирован.

Не одобряется приобретение жилья у частного застройщика.

Необходимо также иметь в виду, что членом *жилищного кооператива* может быть гражданин, *достигший возраста шестнадцати лет*.

### Ипотека

В общем случае мы не даём разрешение на приобретение жилья с использованием кредитных средств. Причина проста - в этом случае достаточно велик риск оставить ребёнка без имущества совсем (в случае, если ипотека не будет погашена, на заложенное имущество может быть обращено взыскание). Но тут есть одно допущение. Если у родителей в собственности уже имеется жильё в ипотеке, то его можно подарить ребёнку взамен продаваемого, *если денежных средств*, полученных от продажи, *хватит для****полного погашения*** имеющейся задолженности. В таком случае после погашения задолженности и снятия обременения недвижимость (доля в праве общей долевой собственности) должна быть ***подарена*** несовершеннолетнему.

### Материнский капитал

К сожалению, отвечать на вопросы, связанные с распоряжением средствами материнского капитала, а также с исполнением обязательства, оформленного при получении средств материнского капитала, не в нашей компетенции. Управление не имеет к нему никакого отношения. По вопросу материнского капитала, всех сделок с ним и исполнения своих обязательств по нему необходимо обращаться в Управление Пенсионного фонда Российской Федерации.