**Совершение сделок с недвижимостью, где собственники дети**

Продать квартиру, собственником доли в которой является ребенок, возможно.

Сделки от имени несовершеннолетних осуществляют их родители или опекуны. Но государство устанавливает дополнительные гарантии. В целях защиты прав детей такие сделки должны проводиться с согласия органов опеки и попечительства, оформление сделки продажи жилья осуществляется одновременно с покупкой нового с обязательным предоставлением ребенку доли в нем. Без получения согласия органа опеки сделка по продаже жилья может быть признана недействительной.

Основное, что интересует органы опеки и попечительства при продаже доли ребенка в квартире, – чтобы его положение и условия жизни как в настоящем, так и в будущем, не ухудшились от совершения данной сделки. Отказать могут если:

1. на новом месте жительства площадь в квадратных метрах, принадлежащая ребенку, будет меньше, чем на прошлом;

2. площадь нового жилья будет больше, но при этом доля ребенка будет значительно меньшей рыночной стоимостью;

3. в новом жилье у ребенка несравнимые жилищные условия. К ним относится обязательное наличие водоснабжения, электричества, отопления, водоотвода. Также учитывается экологическая обстановка в регионе, расстояние до школы и других важных объектов;

4. новое жилье приобретается в строящемся доме или в ипотеке.

Исходя из интересов ребенка органы опеки на продажу жилья могут дать согласие, если семье срочно нужны деньги на лечение ребенка, даже если новые жилищные условия будут хуже.

В отдельных случаях допускается продажа жилья, если средства от продажи доли ребенка будут зачислены на его банковский счет.

Если ребенок достиг 14-летнего возраста, он может сам быть участником сделки и принимать решение о продаже своей доли. Это не отменяет необходимости получения согласия органов опеки и попечительства, но позволяет ребенку обладать определенной субъектностью и тоже принимать решение о том, нужна ли ему данная недвижимость на текущий момент или нет. Единственным исключением из данной ситуации является процедура эмансипации (это объявление несовершеннолетнего гражданина, не достигшего возраста 18 лет, полностью дееспособным, она предусмотрена и регламентирована ст. 27

Гражданского кодекса Российской Федерации). Если лицо, достигшее 16-летнего возраста, прошло через эмансипацию, то оно вправе распоряжаться своей недвижимостью как полноценный взрослый человек, не дожидаясь решения органов опеки и попечительства.

В таком случае продажа доли этого ребенка не будет отличаться от продажи доли взрослого совершеннолетнего собственника.

Сотрудники органов опеки могут выносить различные решения. Если с решением не согласны, оно обжалуется в прокуратуру либо в суд.

Помощник прокурора района Павлочева Л.К.