

Как продать долю несовершеннолетнего?

Автор: Галина Лукичева

03.06.2025

При проведении сделок с недвижимостью необходимо учитывать множество нюансов, не забывая за личной выгодой о требованиях законодательства. Это особо актуально в случае, когда предстоит продажа доли несовершеннолетнего в квартире. Ведь дети нередко являются собственниками той или иной части недвижимости, и их права достаточно жестко регулируются Гражданским кодексом РФ и целым рядом федеральных законов. А контроль за соблюдением интересов не достигших совершеннолетия граждан возложен на органы опеки и попечительства.

Понятие доли в квартире

Приватизация, приобретение, наследование, дарение – все это основания для того, чтобы стать владельцами долей недвижимости. Их размер может быть различным. Например, далеко не редкость, когда на одного собственника объекта приходится $\frac{1}{2}$ часть, на двух других $\frac{1}{8}$ и $\frac{3}{8}$ соответственно. Величина не дает никакого преимущества перед прочими совладельцами, и взрослые могут распоряжаться своим имуществом по собственному усмотрению. Но совсем другое дело, если в сделке предстоит задействовать имущество несовершеннолетнего.

Правовые основы продажи доли несовершеннолетнего

В соответствии со ст. 28 Гражданского кодекса РФ, до 14 лет дети не могут самостоятельно совершать имущественные сделки, требующие государственной регистрации: от их имени действуют законные представители. Обычно это родители, в отдельных случаях опекуны или усыновители. Если ребенку уже исполнилось 14, но еще нет 18, то он уже имеет право подписывать «настоящие» документы, такие, например, как договор купли-продажи. Нюанс – с письменного согласия тех же представителей – ст. 26 Гражданского кодекса РФ.

Но в любом случае продажа доли несовершеннолетнего в квартире невозможна без разрешения органов опеки и попечительства, чья деятельность регулируется федеральным законом: все очень серьезно. Исключение составляют подростки, достигшие 16 лет и признанные эмансипированными: они являются полностью дееспособными, о чем свидетельствует ст. 27 Гражданского кодекса РФ.

Процесс продажи

Конечно, проводить операции с недвижимой собственностью детей сложнее по сравнению с теми, все участники которых взрослые. Но, с другой стороны, документы проходят самую тщательную проверку, а это дополнительная гарантия надежности заключаемой сделки. Что же нужно знать тем, кто задумывается, как продать долю несовершеннолетнего? Основное: он не может быть ущемлен в своих имущественных правах. Иными словами, если ребенок сейчас является владельцем определенного количества квадратных метров, то и после продажи недвижимости у него их должно быть столько же – или больше.

Так что прежде всего следует подготовить документы на продаваемое жилье и приобретаемое взамен. Приведем простой пример. Имеется 2-комнатная квартира общей площадью 60 кв. м, в которой матери принадлежит 1/3, 9-летнему ребенку – 2/3. Взамен приобретается также «двушка» 45 кв. м. Разрешение на продажу может быть выдано при условии, что в новой квартире несовершеннолетнему будет выделено минимум 40 кв. м, соответственно доля матери будет уменьшена до 5 кв. м. Кроме того, принимается во внимание кадастровая стоимость имеющейся сейчас у него собственности и будущей.

Права несовершеннолетнего и законных представителей

Права несовершеннолетнего при продаже квартиры соблюдаются неукоснительно. Поэтому предусмотрены варианты для случаев, когда ему по объективным причинам не предоставляется эквивалентная имеющейся доля собственности. Так, в частности, происходит, например, когда не приобретается квартира взамен, либо покупается жилье в другом регионе или вовсе в другой стране, либо – что бывает гораздо чаще, в новостройке.

Выходом становится либо выделение ребенку доли в «стороннем» жилье, либо открытие на его имя банковского счета, на котором размещаются средства, достаточные для приобретения недвижимости необходимой площади. Разумеется, все эти действия должны быть подтверждены документально.

Примеры успешных сделок

Семья – двое взрослых и ребенок 6 лет, все собственники – решила обменять квартиру. Вначале предполагалось провести сделку на вторичном рынке, но затем они отдали предпочтение новостройке. Условия проживания при этом существенно улучшались, но разрешения они не получили. Причина банальна: дом еще не достроен, риски имеются, так как ребенок лишается собственности. Выход нашли – по нашему совету сыну подарили часть принадлежавшей бабушке недвижимости, после чего согласие было выдано.

Аналогичным препятствием становится продажа квартиры и приобретение новой в ипотеку. С одной стороны, банк не может рассматривать ребенка как плательщика, и, соответственно, как собственника. С другой, органы опеки не уверены в том, что кредит будет погашен в срок и жилье не пойдет с молотка. В подобной ситуации мы рекомендовали нашим клиентам, в зависимости от конкретной ситуации, различные выходы: внести средства на счет ребенка; досрочно погасить кредит с использованием преференций банков-партнеров нашей компании; отложить сделку на несколько месяцев до наступления совершеннолетия.

Выход есть всегда

Сложность сделок с участием несовершеннолетних не кажущаяся, а вполне реальная. Но наличие юных собственников вовсе не повод отказываться от улучшения жилищных условия, и нет таких задач, какие нельзя было бы решить. Важнейшие составляющие успешных операций с недвижимостью – знание технологии их проведения и законодательной базы, внимание к деталям и индивидуальный подход, желание и умение добиваться поставленной цели.