**Отдел опеки и попечительства контролирует сделки с недвижимостью с участием несовершеннолетних**

*Уважаемые родители (законные представители)!*

Обращаем Ваше внимание, что в соответствии со ст. 60 Семейного кодекса РФ и ст. 26, 28, 37 Гражданского кодекса РФ все сделки с недвижимостью с участием несовершеннолетних находятся под контролем органов опеки и попечительства.

Органы опеки и попечительства уполномочены защищать имущественные права несовершеннолетних детей при проведении сделок с недвижимостью. Любое изменение в правовом статусе жилого помещения, принадлежащего несовершеннолетнему (или даже доли в нем), должно быть согласовано с этим органом.

По закону дети от 14 до 18 лет могу совершать сделки **только** с согласия своих родителей (законных представителей), а дети до 14 лет **не могут** совершать сделки сами — за них действуют родители (законные представители), за исключением перечисленных в законе случаев (ст. 26, 28 ГК РФ).

Некоторые родители ошибочно полагают, что обращаться в органы опеки и попечительства за разрешением необходимо лишь в случае ухудшения жилищных условий ребенка. **НО это не так** — любая сделка, затрагивающая права и интересы несовершеннолетнего, и имеющая правовой статус недвижимости, принадлежащей ребенку, без соответствующего разрешения органа опеки и попечительства не будет удостоверена нотариусом.

Основополагающий принцип при принятии положительного решения органом опеки — доля собственности не должна уменьшаться, а жилищные условия — ухудшаться.

В случае отказа органа опеки и попечительства на совершение сделок с участием несовершеннолетних, родители (законные представители) вправе оспорить это решение в суде.

Также отмечаем, что после получения разрешения на сделку, не позднее одного месяца с момента ее регистрации, родителям (законным представителям) **необходимо** предъявить в органы опеки и попечительства копию свидетельства о государственной регистрации права собственности на имя несовершеннолетнего. В случае непредставления вышеуказанного документа, подтверждающего сохранение имущественных прав несовершеннолетнего, орган опеки и попечительства вправе обратиться в суд о признании сделки недействительной с целью защиты прав и интересов детей.

На сегодняшний день распространенным видом сделки с участием несовершеннолетнего является передача квартиры в залог, в том числе оформление ипотеки с обязательными выделением несовершеннолетнему доли в праве собственности приобретаемой квартиры.

Часто родители (законные представители), обращаясь в орган опеки и попечительства за разрешением сделки купли-продажи, не указывают, что покупка новой квартиры будет осуществляться с использованием денежных средств по кредитному договору, что влечет за собой повторное обращение в орган опеки и попечительства за **обязательным** разрешением **не просто сделки купли-продажи, а именно разрешением ипотеки приобретаемой квартиры.**

**Уважаемые родители (законные представители)! Просим Вас при обращении в орган опеки и попечительства по вопросам сделок с участием несовершеннолетних предоставлять полную и достоверную информацию о планируемых сделках.**

**Также просим обратить внимание на список документов, необходимых для отчуждения имущества, принадлежащего несовершеннолетнему:**

**ПРЕДОСТАВЛЯЮТСЯ ОРИГИНАЛ ДОКУМЕНТА И СВЕТОКОПИЯ!**

1. ПАСПОРТ ЗАКОННЫХ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ;
2. СВИДЕТЕЛЬСТВО О РОЖДЕНИИ РЕБЕНКА, И ПАСПОРТ ПО ДОСТИЖЕНИИ РЕБЕНКОМ 14-ТИ ЛЕТ;
3. ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ НА ОТЧУЖДАЕМОЕ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ОСНОВАНИЕ ПРИОБРЕТЕНИЯ: ДОГОВОР ПРИВАТИЗАЦИИ, ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ);
4. СПРАВКА О МЕСТЕ РЕГИСТРАЦИИ РЕБЕНКА;
5. СПРАВКА О ЗАРЕГЕСТИРОВАННЫХ В ПРОДАВАЕМОМ ЖИЛОМ ПОМЕЩЕНИИ;
6. ВКЛАД, ОТКРЫТЫЙ В КРЕДИТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ НА ИМЯ РЕБЕНКА;
7. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ;
8. СОГЛАСИЕ РЕБЕНКА (ПОСЛЕ 14-ТИ ЛЕТ);
9. ЗАЯВЛЕНИЕ РОДИТЕЛЕЙ (ЗАКОННЫХ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ).



Получить консультацию Вы можете в отделе опеки и попечительства по адресу:

г. Дальнереченск, ул. Героев Даманского, д. 28, 3-ий этаж, каб. 38.

Справки по тел.: 8 (42356) 32 1 57.

Приемные дни: вторник, четверг

График работы: 9.00-18.00 (обеденный перерыв: 13.00-14.00)