Законодательством Российской Федерации предусмотрено, что не только взрослые, но и дети могут быть собственниками недвижимого имущества, а также распоряжаться им (продавать, покупать, обменивать и т.д.), однако несовершеннолетние в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее ГК РФ) обладают неполной дееспособностью. В связи с чем, за несовершеннолетних, не достигших возраста 14 лет (малолетних), сделки, за исключением указанных в [пункте 2](https://www.berezovo.ru/inform/messages/58974/#P353) статьи 28 ГК РФ, могут совершать от их имени только их родители, усыновители или опекуны. Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет совершают сделки самостоятельно,  расписываются в документах,  но делают это с оговоркой, что все их  действия осуществляются с письменного согласия родителей или иных законных представителей. Таким образом, для отчуждения (например, продажи) недвижимого имущества, принадлежащего гражданину в возрасте от 14 до 18 лет, необходимо письменное одобрение сделки от законного представителя. В свою очередь, законный представитель ребенка может дать свое согласие на продажу только с предварительного письменного разрешения органа опеки и попечительства.

При решении вопроса о выдаче предварительного разрешения на сделку по отчуждению жилого помещения ребенка органы опеки и попечительства руководствуются следующими нормами закона:

**Статья 37** Гражданского кодекса Российской Федерации - опекун или попечитель несовершеннолетнего не вправе без предварительного согласия органа опеки и попечительства совершать сделки по отчуждению имущества, принадлежащего несовершеннолетнему.

Опекун, попечитель, их супруги, близкие родственники не вправе совершать сделки с подопечным, за исключением передачи имущества подопечному в качестве дара или в безвозмездное пользование, а также представлять интересы подопечного при заключении сделок или ведении судебных дел между подопечным и супругом опекуна или попечителя и их близкими родственниками.

**Статья 60** Семейного Кодекса Российской Федерации – при осуществлении родителями правомочий по управлению имуществом, принадлежащем несовершеннолетнему, на них распространяются правила, установленные гражданским законодательством в отношении распоряжения имуществом подопечного (ст. 37 ГК РФ)

**Статья 26** Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает дееспособность несовершеннолетнего, достигшего возраста 14 лет.

Для такого несовершеннолетнего необходимо наличие паспорта. Заявления на выдачу разрешения он подает самостоятельно, действуя с согласия своих родителей.

**Статья 28** Гражданского Кодекса Российской Федерации устанавливает порядок действия законных представителей за своих несовершеннолетних детей, не достигших возраста 14 лет.

**Статья 292** Гражданского кодекса Российской Федерации: отчуждение жилого помещения, если в нем проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные члены семьи собственника, если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, совершается с согласия органа опеки и попечительства.

В частности, разрешение органа опеки и попечительства необходимо, если:

- в продаваемом жилом помещении признано право пользования за несовершеннолетним, помещенным на воспитание в государственное учреждение;

- семья признана неблагополучной, поставлена на учет в органах социальной защиты населения;

- в семье проживают несовершеннолетний либо недееспособные совершеннолетние граждане, над которыми установлена опека.

**Статья 2** Федерального закона № 154-1 от 4.07.1991г. «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации – приватизация жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние, осуществляется только с участием несовершеннолетних.

**Статья 74** Федерального закона «Об ипотеке» №102-ФЗ от 16.07.1998 - ипотека жилого помещения или квартиры, находящейся в собственности несовершеннолетних, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, над которыми установлены опека (попечительство), осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством для совершения сделок с имуществом несовершеннолетних.

 Согласие органа опеки и попечительства требуется на такие сделки с имуществом, принадлежащим несовершеннолетнему, как продажа, обмен, залог недвижимости, сдача в наем, аренду, безвозмездное пользование, отказ от преимущественной покупки доли, раздел имущества, отказ от наследства, выдел доли из имущества несовершеннолетнего; другие сделки, влекущие за собой уменьшение имущества несовершеннолетнего.

Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры [от 12 октября 2012 года N 377-п](https://internet.garant.ru/#/document/18932968/entry/0) «О порядке выдачи разрешений на совершение сделок с имуществом, согласий на отчуждение и (или) на передачу в ипотеку жилых помещений подопечных и несовершеннолетних лиц в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре» утвержден [порядок](https://internet.garant.ru/#/document/18932968/entry/1000) выдачи разрешений на совершение сделок с имуществом, согласий на отчуждение и (или) на передачу в ипотеку жилых помещений подопечных и несовершеннолетних лиц в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре.

Так же на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры с 25 августа 2017 года действует административный [регламент](https://www.berezovo.ru/inform/messages/58974/#P31) предоставления государственной услуги по выдаче органом опеки и попечительства разрешений на совершение сделок с имуществом, согласий на отчуждение и (или) на передачу в ипотеку жилых помещений подопечных и несовершеннолетних лиц в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, утвержденный приказом Департамента социального развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 01.08.2017 года № 10-нп.

         В соответствии с данными нормативно-правовыми актами для получения разрешения органа опеки и попечительства родители, иные законные представители (опекуны, попечители, приемные родители, уполномоченный представитель организации для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей), несовершеннолетние, достигшие возраста 14 лет, действующие с согласия законных представителей, обращаются в МФЦ по месту жительства (при отсутствии места жительства - по месту пребывания) с заявлением установленной формы и необходимыми документами.

Форму заявления о предоставлении государственной услуги можно получить посредством информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте органов опеки и попечительства, в федеральной государственной информационной системе «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» и на Портале государственных и муниципальных услуг (функций) Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

Для получения государственной услуги консультацию и перечень документов в зависимости от предмета сделки можно получить в органах опеки и попечительства либо МФЦ по месту жительства.

Разрешение или мотивированный отказ выдается родителям (иным законным представителям) в письменной форме не позднее 15 календарных дней со дня поступления заявления и документов, предусмотренных настоящим Порядком, в орган опеки и попечительства.

Результатом административной процедуры является подписанное должностным лицом органа местного самоуправления муниципального образования и зарегистрированное решение о выдаче либо об отказе в выдаче разрешения.

Разрешение в течение 3 дней со дня его принятия выдается заявителю под роспись либо его представителю при подтверждении полномочий нотариально удостоверенной доверенностью.

При наличии письменного согласия заявителей разрешение в установленный срок направляется заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении.

При рассмотрении заявления о выдаче разрешения на совершение сделки с участием несовершеннолетнего органы опеки и попечительства должны учесть и предусмотреть все факторы, из-за которых в последующем сделка может быть расторгнута сторонами, а жилищные (имущественные) права несовершеннолетнего могут быть нарушенными. Главенствующий принцип при принятии положительного решения - это доля собственности ребенка не должна уменьшаться, а жилищные условия – ухудшаться.

В соответствии с Административным регламентом основаниями для отказа в предоставлении государственной услуги являются:

-утрата подопечным или несовершеннолетним лицом права собственности (доли в праве собственности) на единственное жилое помещение в результате сделки, кроме случаев поступления денежных средств от такой сделки на улучшение их жилищных условий, оплату лечения тяжелого заболевания подопечного или несовершеннолетнего лица;

-если отчуждаемое от имени подопечного или несовершеннолетнего лица жилое помещение соответствует норме предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, а приобретаемое в их собственность жилое помещение меньше указанной нормы, кроме случаев поступления денежных средств от такой сделки на улучшение их жилищных условий, оплату лечения тяжелого заболевания подопечного или несовершеннолетнего лица;

-если отчуждаемое от имени подопечного или несовершеннолетнего лица жилое помещение пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства Российской Федерации), а приобретаемое в их собственность жилое помещение непригодно для постоянного проживания граждан (не отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства Российской Федерации), кроме случаев оплаты лечения тяжелого заболевания подопечного или несовершеннолетнего лица;

-если родители (иные законные представители), их супруги и близкие родственники совершают сделку по отчуждению недвижимого имущества (доли недвижимого имущества) или иного имущества с подопечным или несовершеннолетним лицом, за исключением передачи имущества подопечному или несовершеннолетнему лицу в качестве дара или в безвозмездное пользование;

-если родители (иные законные представители) представляют интересы подопечного или несовершеннолетнего лица при заключении сделок по отчуждению недвижимого имущества (доли недвижимого имущества) или иного имущества между подопечным или несовершеннолетним лицом и супругом родителя (иного законного представителя) и их близкими родственниками;

использование имущества подопечного или несовершеннолетнего лица не в их интересах;

непредставление документов, предусмотренных настоящим Административным регламентом.

         Если родители, иные законные представители считают, что орган опеки и попечительства необоснованно или неправомерно отказал им в выдаче разрешения на совершение той или иной сделки с имуществом несовершеннолетнего ребенка, то законом предусмотрено право обжалования данного отказа в судебном порядке.

        Родителям необходимо отличать сделку по продаже квартиры, где собственником (сособственником) является несовершеннолетний ребенок, от сделки по продаже квартиры, где ребенок имеет лишь право пользования (зарегистрирован по месту жительства, месту пребывания), то есть не является собственником (сособственником) жилого помещения. В последнем случае обращаться в орган опеки и попечительства за выдачей разрешения родителям не нужно. Однако, если в продаваемой квартире проживает несовершеннолетний, который находится под опекой или попечительством, либо ребенок, оставшийся без родительского попечения, и продажа жилого помещения скажется на интересах ребенка, то отчуждение возможно с согласия органа опеки и попечительства. В данной ситуации интересы ребенка могут пострадать от того, что ему просто негде будет жить, т.к. при продаже квартиры всем зарегистрированным гражданам необходимо будет сняться с регистрационного учета по месту жительства.

         Также следует знать, что опекун, попечитель, их супруги и близкие родственники не вправе совершать сделки с подопечным, за исключением передачи имущества подопечному в качестве дара или в безвозмездное пользование, а также представлять подопечного при заключении сделок или ведении судебных дел между подопечным и супругом опекуна или попечителя и их близкими родственниками. Данное правило распространяется на родителей и их несовершеннолетних детей.