лога и коммунальных платежей, а у внука таких льгот не будет.

? А что делать в случаях, когда к нотариусу не могут прийти оба родителя?

Яна МАМАЕВА:

– По законодательству признается равенство родительских прав и обязанностей, в связи с чем необходимо одобрение сделки с имуществом ребенка от обоих родителей. Между тем не всегда родители добросовестно относятся к исполнению этих прав и обязанностей, а зачастую злоупотребляют своими правами. Орган опеки анализирует ситуацию в комплексе и может выдать разрешение без участия второго родителя. Например, если мама или папа отказались от исполнения родительских обязательств – не платят алименты, местонахождение их неизвестно, с ребенком они не общаются, его воспитанием и образованием не занимаются. Эти обстоятельства оцениваются в совокупности с учетом особой выгоды ребенка от распоряжения его имуществом. Сейчас идет большое количество семейных споров. В таких непростых случаях мы берем на себя право представлять интересы ребенка и выдаем разрешение на сделку с недвижимостью.

Елена БЕЛЯНСКАЯ:

– Мы все-таки настаиваем, чтобы с ребенком приходили оба родителя – это очень важно с точки зрения закона. Потому что отсутствие на подписании кого-то из родителей может спровоцировать его впоследствии оспаривать сделку. Возможный вариант, когда один из родителей не может прийти, – получить от него заранее согласие на сделку. Документ тоже заверяется у нотариуса, такая возможность выручает семьи, в которых мама и папа живут в разных городах, например.

? Как правильно продать квартиру, в которой есть доля несовершеннолетнего?

Елена БЕЛЯНСКАЯ:

– У каждого сособственника недвижимости есть преимущественное право покупки доли квартиры на тех же условиях, которые предлагаются третьим лицам. Ребенок – не исключение. Поэтому перед продажей он должен подписать отказ от преимущественного права покупки. До 14 лет его подписывают родители, с 14 до 18 лет – сам ребенок с согласия родителей. И мы в любом случае попросим у родителей разрешение опеки перед удостоверением такого отказа.

Яна МАМАЕВА:

– В таких случаях очень много нюансов. Раньше была распространена практика, когда родители говорили: «У ребенка нет денег, поэтому он отказывается от реализации своего права» – и сами покупали его долю. Сейчас для отказа подается заявление в орган опеки, готовят документы, подтверждающие, что денег у ребенка нет (выписку из личного кабинета налогоплательщика об отсутствии счетов у ребенка, информацию об открытых на его имя счетах, подтверждение, что он не получает пособий, пенсий или компенсаций).

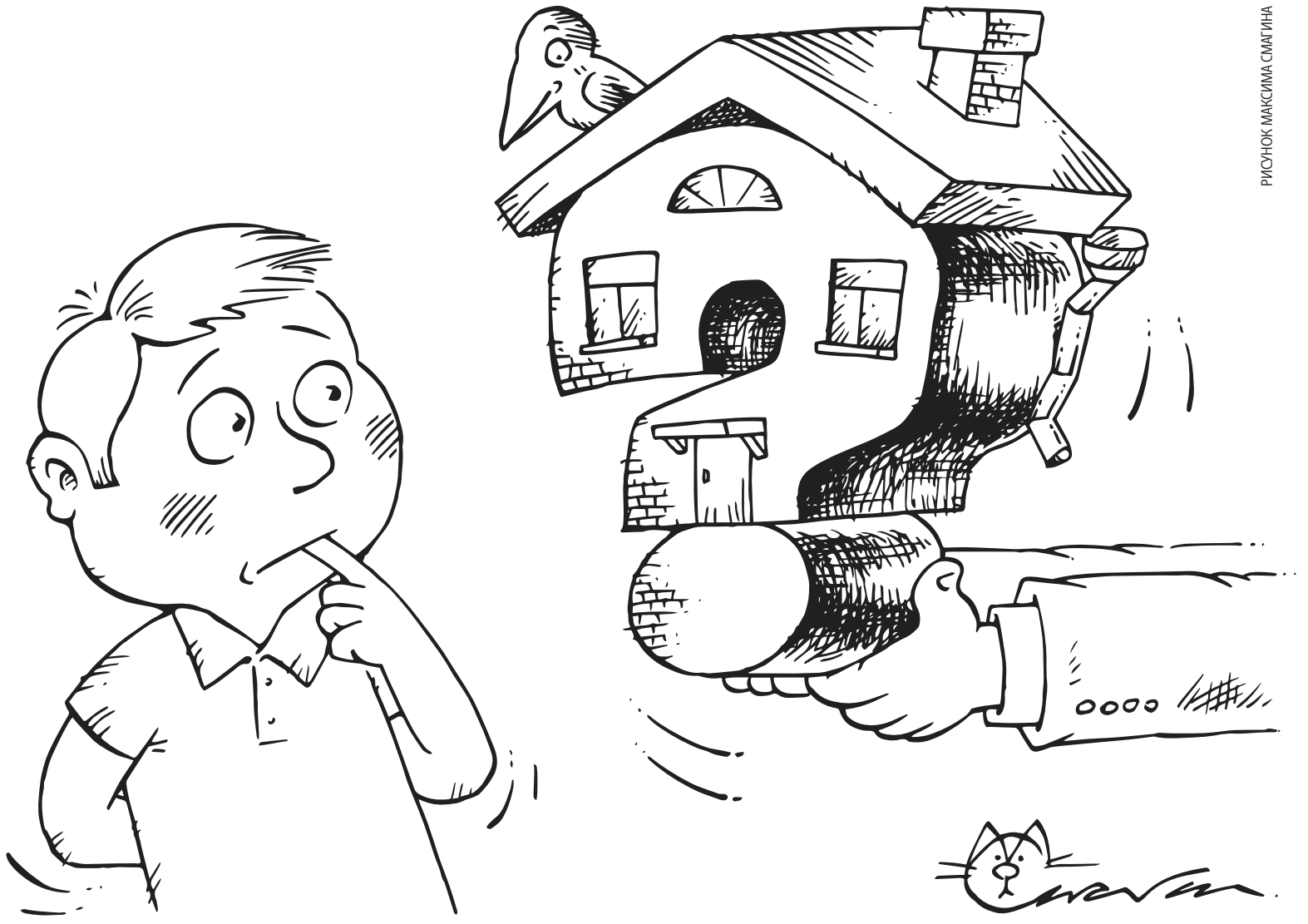


РИСУНОК МАКСИМА СМАГИНА

? Что рекомендует опека в случае продажи жилого помещения в связи с неисполнением родителем кредитных обязательств?

Яна МАМАЕВА:

– Мы выдаем предварительное разрешение, а средства, полученные от продажи доли ребенка в ипотечной квартире, переводятся на его личный счет. Этот счет должен быть открыт именно на имя ребенка, распоряжение родителями данными денежными средствами возможно только на нужды ребенка. Чтобы распорядиться средствами на счете, также нужно будет разрешение опеки. Сам ребенок, если ему больше 14 лет, может свободно распоряжаться процентами от такого вклада, но вклад по закону считается имуществом несовершеннолетнего, на распоряжение которым нужно согласие опеки.

? Бывает, что недвижимость переходит несовершеннолетнему по наследству. Какие правила действуют здесь?

Елена БЕЛЯНСКАЯ:

– Когда несовершеннолетний является наследником (по закону или по завещанию, неважно), у него по общему правилу есть шесть месяцев, чтобы принять наследство. Здесь важно понимать, что принятие наследства влечет за собой, кроме прав, еще и обязанности – вместе с имуществом наследодателя к новому собственнику перейдут и его долги. Каждый нотариус при открытии наследственного дела обязан сделать запрос в бюро кредитных историй, чтобы понять, есть ли у наследодателя долги и в каком размере. От наследства можно отказаться в течение шести месяцев, в том числе и ребенку. Здесь опять понадобится разрешение опеки на отказ от прав, принадлежащих несовершеннолетнему.

Яна МАМАЕВА:

– В нашей практике были случаи, когда хотели отказаться от наследства по личным мотивам. Например, когда дети категорически не хотели признавать своего умершего отца и что-то получать от него. Здесь нужно понимать, что личные мотивы – не основание лишать ребенка наследства, и опека в таком случае не сможет выдать разрешение.

? Есть вопрос от читателя: Отец завещал свое имущество новой жене, но у него есть дети от предыдущего брака. На что они могут претендовать?

Елена БЕЛЯНСКАЯ:

– Свобода завещания ограничивается правилами об обязательной доле, на которую имеют право нетрудоспособные по возрасту или по инвалидности наследники первой очереди, в числе которых – все несовершеннолетние дети. Если нет завещания, имущество делится поровну между всеми наследниками первой очереди. Если есть завещание, в котором не упомянуты несовершеннолетние дети, вступает в силу правило об обязательной доле. Размер обязательной доли – половина от законной. Это значит, что наследник получает половину той доли, которая причиталась бы ему при наследовании по закону. Например, наследников первой очереди 5, один из них – несовершеннолетний, значит размер его обязательной доли будет 1/10.

? Какие существуют льготы для оформления сделок с участием несовершеннолетних?

Елена БЕЛЯНСКАЯ:

– Льготы предусмотрены и за удостоверение соглашения по материнскому (семейному) капиталу, и за удостоверение договоров купли-продажи квартир, и по договорам дарения между близкими родственниками, и при выдаче свидетельства о праве на наследство несовершеннолетним детям. Например, при выдаче свидетельства о праве на наследство несовершеннолетние дети полностью освобождаются от уплаты федерального тарифа и на 50% от уплаты регионального тарифа. Все действующие льготы можно посмотреть на сайте Нотариальной палаты Свердловской области – они периодически обновляются.

? Кто из детей-сирот имеет право на обеспечение жильем и как происходит его выдача?

Яна МАМАЕВА:

– Законом предусмотрено право детей-сирот на обеспечение жильем за счет средств бюджетов субъектов РФ по месту их жительства. Претендовать на него могут не все дети-сироты, а только те, кто не является собственником жилья, нанимателем или членом семьи нанимателя жилого помещения. Собственники, наниматели и члены семьи нанимателя жилого помещения, имеющие статус детей-сирот, также могут получить благоустроенную квартиру от региона, если установлен факт невозможности их проживания в принадлежащем им жилом помещении.

Есть специальный порядок признания невозможности для проживания, сам ребенок или его представитель не может признать его таковым. Это такие обстоятельства, как проживание в имеющемся жилом помещении родителя, лишенного родительских прав, граждан, страдающих тяжелыми формами заболеваний, а также если жилое помещение признано непригодным для проживания по санитарно-техническим нормам, установленным законодательством. Еще одно основание, по которому проходит большинство детей-сирот, – когда площадь помещения на одного проживающего меньше установленной учетной нормы. Учетная норма утверждается каждым муниципалитетом и может быть разной.

В Екатеринбурге такая норма – 10 кв. метров, в Арамили – 12, в Артёмовском – 15.

Один из новых способов обеспечить детей-сирот жильем – выдача жилищного сертификата. Эта мера реализуется в Свердловской области с октября 2024 года. Он предоставляется детям-сиротам, которые достигли 23 лет, материально обеспечены, не страдают психическими заболеваниями, алкогольной зависимостью и не находятся в местах лишения свободы. В Свердловской области размер такого сертификата – 4 082 100,0 рублей. На него можно приобрести жилье по всей России, наши дети-сироты часто выбирают Сочи и Краснодарский край.

Есть и региональные меры поддержки, одна из них – предоставление единовременной выплаты на ремонт жилого помещения. Сегодня она составляет 170 тыс. рублей. Получить эту выплату можно, если ребенок-сирота является единоличным собственником жилого помещения или если все собственники жилья – дети-сироты.

Елена ВОЛКОВА