Квартирный вопрос решаем с детства

Как не допустить нарушения имущественных прав ребенка – в эксклюзивном материале «ОГ»

Накануне Всероссийского дня правовой помощи детям в редакции «ОГ» прошла встреча, посвященная защите имущественных прав несовершеннолетних. Наши гости подробно разобрали, как правильно организовать сделку по продаже недвижимого имущества с участием детей, как купить жилье с помощью маткапитала и как защищают интересы несовершеннолетних.
В сделках с недвижимостью, в которых участвуют дети, есть много тонкостей, о которых родителям нужно знать еще до первого похода к нотариусу.


БОРИС ЯРКОВ

Нашими гостями стали нотариус, член Ассоциации юристов России ***Елена Белянская*** и главный специалист отдела по вопросам защиты жилищных и имущественных прав граждан, находящихся под опекой или попечительством, министерства соцполитики Свердловской области ***Яна Мамаева***.

? Как на детей оформляют недвижимость?

Елена БЕЛЯНСКАЯ:
– Недвижимостью детей могут обеспечить мамы, папы, бабушки, дедушки и другие родственники. Недвижимость ребенку можно только подарить или передать по наследству. В настоящее время ребенок может получить в собственность долю в праве собственности на жилое помещение в связи с использованием средств материнского (семейного) капитала на приобретение жилого помещения либо на погашение ипотеки по приобретенному ранее жилому помещению. А уже вопрос по содержанию этого имущества берут на себя родители, это их ответственность до совершеннолетия детей.

Яна МАМАЕВА:
– Дополню. В связи с принятием в 1991 году закона о приватизации*(Закон Российской Федерации от 04.07.1991 №1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации») многие несовершеннолетние стали собственниками жилья по договору передачи жилого помещения от муниципалитета в собственность граждан (безвозмездной сделке), так как все зарегистрированные по месту жительства граждане принимали участие в приватизации. Если в квартире остаются проживать только дети, оставшиеся без попечения родителей, происходит автоматическая приватизация, и ребята становятся собственниками.

? Почему органы опеки участвуют в сделках с недвижимостью несовершеннолетних?

Яна МАМАЕВА:
– Любые сделки с недвижимостью – это распоряжение. Продажа, передача в залог, найм или аренда, выдел из доли жилого помещения или объединение объектов. Если в недвижимости есть доля несовершеннолетнего, разрешение опеки требуется обязательно, вне зависимости от добропорядочности родителей. Это дополнительная гарантия государства, которая бережет ребенка от необдуманных действий родителей. Многие считают, что это лишняя помеха, но такие требования законодательства защищают ребенка.

? Почему необходимо нотариальное удостоверение таких сделок?

Елена БЕЛЯНСКАЯ:
– Когда в сделке участвуют несовершеннолетние собственники, нотариальное удостоверение сделки обязательно в силу закона. Исключение – соглашение по материнскому (семейному) капиталу, для него есть возможность и простой письменной формы, но я рекомендую все-таки обратиться к нотариусу и по этому вопросу. Очень часты случаи, когда при составлении соглашения в простой письменной форме неправильно рассчитывают долю ребенка, а это нарушение его прав и возможные проблемы в будущем. Например, когда к нам приходят оформить документы на продажу квартиры, приобретенной с использованием средств маткапитала, мы обязательно пересчитываем долю ребенка. И, если она оказывается даже незначительно меньше положенной по закону, настаиваем, чтобы это исправили до продажи. Иначе в будущем ребенок может оспорить эту сделку.

Яна МАМАЕВА:
– В законе указано на то, что недвижимое имущество детей не подлежит отчуждению, за исключением отдельных случаев (принудительного обращения взыскания на залоговое жилое помещение, отчуждения по договору ренты или мены, изменения места жительства и исключительные случаи). Такие сделки всегда рассматриваются через призму выгоды для ребенка, то есть улучшения его жилищных условий, увеличения стоимости его имущества. Органы опеки анализируют преимущественно изменение имущественного и жилищного положения ребенка, но также не оставляют без внимания последствия для семьи от сделок с имуществом ребенка.

Мы анализируем не только документы, но и ситуацию конкретной семьи. Бывает, что квартира куплена в ипотеку с использованием маткапитала, но родители не смогли выплатить кредит и вынуждены продать это жилье.

? Мы уже затронули тему маткапитала, расскажите подробнее, как правильно посчитать долю ребенка в квартире, купленной на эти средства?

Елена БЕЛЯНСКАЯ:
– Когда материнский семейный капитал используется для покупки жилья, то всех, имеющих право на эти деньги, обязательно должны наделить долями в квартире. Это получатель сертификата (обычно это мама), ее супруг и все дети (первый, второй, третий и последующие, как написано в законе), даже если на момент использования маткапитала кому-то из них уже больше 18 лет. И есть сроки. По закону, например, обязаны наделить долями в течение шести месяцев с момента снятия обременения с жилого помещения, если средствами маткапитала была погашена ипотека. Сейчас разрешено наделять долями даже до того, как ипотека будет погашена. Чтобы посчитать размер доли ребенка в этой квартире, мы смотрим, какой процент маткапитала составляет от общей стоимости квартиры при покупке. И эту долю делим на всех имеющих право на эти средства (например, **квартира стоит 5 млн руб., маткапитал – 500 тыс. руб. (1/10). В семье четыре человека. Каждому из четырех положено по 1/40).**

? Кто должен обращаться к нотариусу в сделках, затрагивающих жилье несовершеннолетних?

Елена БЕЛЯНСКАЯ:
– До 14 лет за ребенка действуют его родители. Как только ему исполняется 14, он может действовать с разрешения родителей и самостоятельно выражать свою волю. Поэтому к нотариусу мы зовем его вместе с мамой и папой. Это важно, потому что равенство родительских прав означает обязательное участие обоих родителей. Согласие ребенка – это не просто формальность. Нужно помнить, что собственность – не только право, но и обязанность для ребенка и его родителей. Частая история: бабушка хочет подарить внуку квартиру. Вроде бы все хорошо: кто бы отказался? Но мы обязательно должны спросить одаряемого, а хочет ли он принимать на себя «бремя содержания своего имущества», как говорится в законе. Иногда на стадии приема документов отказываются от договора дарения, потому что у бабушки есть льготы по уплате налога 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