**Права несовершеннолетних на объекты недвижимости**

Возраст гражданина Российской Федерации не является препятствием для того, чтобы стать собственником недвижимости. Несовершеннолетние могут стать владельцами квартиры, дома, гаража и любой другой недвижимости.

В соответствии со ст.60 Семейного кодекса РФ  ребенок имеет право собственности на доходы, полученные им, имущество, полученное им в дар или в порядке наследования, а также на любое другое имущество, приобретенное на его средства.

Кроме того, ребенок может приобрести имущество путем передачи в его собственность жилого помещения, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Если среди наследников есть несовершеннолетние, наследство делится с учетом их интересов. У несовершеннолетних детей право на наследование возникает наравне с совершеннолетними. Они могут наследовать как по закону, так и по завещанию.

Распоряжаться своими правами ребенок может в зависимости от достигнутого им возраста. В Гражданском кодексе РФ несовершеннолетние подразделяются на две категории: несовершеннолетние, не достигшие 14 лет (малолетние), и несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет.

Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет уже имеют полное право принимать участие в совершении сделок: они самостоятельно заключают договоры, расписываются в документах. Однако все их действия происходят с письменного согласия своих законных представителей – родителей, усыновителей или попечителя. Малолетние граждане подобных прав не имеют, за них участие в сделках принимают родители, усыновители или опекуны.

В некоторых случаях несовершеннолетний ребенок до достижения 18 лет может быть признан полностью дееспособным. При заключении брака несовершеннолетний считается полностью дееспособным со времени заключения брака. Несовершеннолетний, достигший 16 лет, может быть объявлен полностью дееспособным (эмансипация), по решению органов опеки и попечительства, с согласия обоих родителей, усыновителей, попечителя либо при отсутствии такого согласия – по решению суда, если он работает по трудовому договору (в том числе по контракту) или занимается предпринимательской деятельностью.

В случае если несовершеннолетний ребенок признан полностью дееспособным, он распоряжается своим имуществом самостоятельно.

В соответствии с положениями Семейного кодекса и Гражданского кодекса Российской Федерации все сделки с недвижимостью с участием несовершеннолетних в возрасте до 18 лет находятся под контролем органов опеки и попечительства. Предварительное разрешение органа опеки  требуется для сделок по отчуждению недвижимого имущества несовершеннолетнего лица, в том числе по обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, для сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других сделок, влекущих уменьшение имущества подопечного. Законный представитель, его супруг и близкие родственники не вправе совершать сделки с самим несовершеннолетним, за исключением передачи имущества несовершеннолетнему в качестве дара или в безвозмездное пользование.

Необходимо также учитывать, что в соответствии с пунктом 2 статьи 54 Закона РФ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной  регистрации недвижимости», сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину, подлежат нотариальному удостоверению.

Материал подготовлен пресс-службой

Управления Росреестра по Республике Карелия