



Алтайский Росреестр подвел итоги "горячей линии" по вопросам оформления сделок с недвижимым имуществом с участием несовершеннолетних детей

В Управлении Росреестра по Алтайскому краю прошла горячая линия. Барнаульцы и жители региона задали интересующие их вопросы об особенностях оформления сделок с недвижимостью с участием несовершеннолетних.

Круг вопросов, волнующих родителей, очень большой. Значительная часть из них касается улучшения жилищных условий семьи. Взрослым, решившимся на такой ответственный шаг необходимо взвесить все «за» и «против» предстоящего события. Поэтому эта тема у жителей региона очень актуальна.

Многим хочется знать сколько времени дается после продажи жилья на покупку новой квартиры.

Действующее законодательство не устанавливает конкретный срок для покупки нового жилья детям. Тем не менее органы опеки перед выдачей разрешения выясняют этот вопрос. Часто сделка одобряется, только если одновременно с продажей жилья будет приобретена новая недвижимость.

Обязательно ли выделять долю ребенка в праве собственности на новую квартиру?

Это зависит от того, что написано в разрешении на сделку. Если это требование органа опеки, то ребенку придется выделить долю или орган опеки сделает это через суд. Если же в разрешении указана обязанность родителя перечислить средства, полученные от продажи детской доли на специальный счет, то выделять долю не нужно, поскольку ребенок получил эту сумму деньгами.

Требуется ли согласие органов опеки при дарении доли квартиры несовершеннолетнему, если на объекте недвижимости имеется ипотека?

Если в отношении объекта недвижимого имущества или права на объект недвижимости осуществлена государственная регистрация ипотеки, то государственная регистрация перехода права собственности на такой объект недвижимости осуществляется при наличии письменного согласия залогодержателя, если иное не установлено федеральным законом или договором об ипотеке. При государственной регистрации перехода права собственности на такой объект недвижимости запись, содержащаяся в Едином государственном реестре недвижимости, о государственной регистрации ипотеки такого объекта недвижимости сохраняется.

В такой ситуации «новая» ипотека не возникает, а к одаряемому (несовершеннолетнему) переходит право собственности на объект недвижимости с

обременением в виде ипотеки, разрешение органа опеки и попечительства в таком случае не требуется.

На горячую линию обратилась жительница г. Барнаула с вопросом о продаже жилого дома в п. Пригородный, который по наследству достался ее 13-летней дочери, права на который они зарегистрировали.

«Какие потребуются документы для продажи?» - поинтересовалась мать.

Недвижимость, собственником которой является ребенок, является исключительно его имуществом. Родители, усыновители и опекуны не могут по своей воле продать, обменять, подарить, сдать в аренду, разделить или выделить доли из имущества ребёнка без предварительного разрешения органов опеки и попечительства.

При этом разрешение, выданное органом опеки и попечительства, как правило, содержит определенное условие.

Например, приобретение в собственность ребенка другого недвижимого имущества взамен отчуждаемого.

Органы опеки особенно внимательно относятся к сделкам, совершаемым с несовершеннолетними и ограниченно дееспособными детьми. Без участия нотариуса такая сделка невозможна. Помощь нотариуса нужна для удостоверения договора купли-продажи. Несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.

Молодые родители, как правило, интересовались условиями использования материнского капитала для улучшения жилищных условий, в том числе и покупки нового жилья.

Такие сделки регулируются Федеральным законом «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей».

В нем говорится, что жилое помещение может быть приобретено с использованием средств материнского семейного капитала и кредитных средств изначально в общую долевую собственность владельца государственного сертификата на материнский семейный капитал и членов его семьи, в том числе несовершеннолетних детей.

Когда квартира приобретается с использованием материнского капитала, родители обязаны включить несовершеннолетних детей в число собственников и выделить им доли, пропорциональные выплаченной сумме. Закон не оговаривает размер доли, поэтому она высчитывается исходя из общего метража и стоимости покупаемой квартиры.

Подводя итоги мероприятия заместитель руководителя ведомства **Андрей Рерих** сказал, что «такой формат обратной связи от жителей, как организация «горячих линий», безусловно, позволяет своевременно услышать и оказать помощь гражданам Алтайского края».

«Ни один звонок не остался без внимания. Если поступивший вопрос либо просьба находятся в компетенции нашего ведомства, то они решаются незамедлительно», - подчеркнул он.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю (Управление Росреестра по Алтайскому краю) является территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, государственной кадастровой оценке, геодезии и картографии. Выполняет функции по организации единой системы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, инфраструктуры пространственных данных РФ. Ведомство осуществляет федеральный государственный надзор в области геодезии и картографии, государственный земельный надзор, государственный надзор за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, оценщиков и арбитражных управляющих. Подведомственное учреждение Управления - филиал ППК «Роскадастр» по Алтайскому краю. Руководитель Управления, главный регистратор Алтайского края – Юрий Викторович Калашников.

Контакты для СМИ

22press_rosreestr@mail.ru 656002, Барнаул, ул. Советская, д. 16

Сайт Росреестра: www.rosreestr.gov.ru Яндекс-Дзен: <https://dzen.ru/id/6392ad9bbc8b8d2fd42961a7>

ВКонтакте: https://vk.com/rosreestr_altaiskii_krai Телеграм-канал: https://web.telegram.org/k/#@rosreestr_altaiskii_krai

Одноклассники: <https://ok.ru/rosreestr22alt.krai>