

**Защита имущественных прав несовершеннолетних**

В рамках консультирования по вопросам защиты имущественных прав несовершеннолетних граждане получили профессиональную консультацию начальника отдела государственной недвижимости №1 Колгановой Галины Анатольевны.

 В процессе консультации жители республики озвучили вопросы:

* об условиях продажи и дарения с участием несовершеннолетних;
* об особенностях покупки и оформления недвижимости с использованием средств материнского капитала;
* кто вправе предоставлять интересы несовершеннолетнего лица при получении государственных услуг Росреестра и другие актуальные вопросы.  
   Публикуем некоторые из них:

**Вопрос: Необходимо ли присутствие моего несовершеннолетнего сына (15 лет) при сделке продажи квартиры? Он является собственником ¼ доли объекта недвижимости.**

**Ответ:** Присутствие несовершеннолетнего сынаобязательно. Возраст несовершеннолетнего влияет на объем полномочий при сделках. Лица в возрасте от 14 до 18 лет совершают сделки с недвижимостью самостоятельно, но только с согласия своих законных представителей - родителей, усыновителей или попечителей.

Совершить продажу и любую другую сделку, влекущую уменьшение имущества несовершеннолетнего или отказ от принадлежащих ему прав, можно только при наличии предварительного разрешения органа опеки и попечительства.

Также отметим, что сделка по отчуждению недвижимого имущества несовершеннолетнего подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

**Вопрос: Хочу использовать сертификат на материнский (семейный) капитал для приобретения комнаты, общей площадью 12 кв.м. Собственников будет трое и приобретаемая площадь жилого помещения для каждого собственника составит менее 6 м²? Возможно ли это?**

**Ответ: Действительно**, сегодня действует запрет на «микродоли». Согласно ФЗ № 256-ФЗ «О ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ МЕРАХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ СЕМЕЙ, ИМЕЮЩИХ ДЕТЕЙ»,жилое помещение, приобретаемое с использованием средств (части средств) **материнского (семейного) капитала**, оформляется в общую долевую собственность всех членов семьи и **правила части 1.1 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации** в данном случае не применяются. Запрет на «микродоли» также не распространяется, в том числе при наследовании по любому из оснований и в случаях приватизации жилых помещений.

Если в сделке будет использован только **региональный семейный капитал**, то на него исключение из правил не распространяется.