Особенности продажи квартиры, находящейся в собственности несовершеннолетнего.

Согласно ст. 26, 28 Гражданского кодекса Российской Федерации за детей младше 14 лет (малолетних) сделки по распоряжению недвижимым имуществом могут совершать от их имени только их законные представители, то есть родители, усыновители или опекуны. Дети в возрасте от 14 до 18 лет совершают указанные сделки с письменного согласия родителей, усыновителей или попечителей. При этом законные представители не вправе совершать и не вправе давать согласие на совершение сделок по отчуждению недвижимого имущества ребенка без предварительного разрешения органа опеки и попечительства. Само такое отчуждение возможно в определенных случаях, например при перемене места жительства ребенка, необходимости оплаты дорогостоящего лечения и в иных исключительных случаях.

Органы опеки и попечительства, проверяя законность сделки по отчуждению недвижимости, устанавливают, соответствует ли эта сделка интересам несовершеннолетнего, не ущемляет ли его имущественные права или законные интересы. При этом закон не устанавливает конкретных обстоятельств, при которых орган опеки и попечительства вправе отказать в выдаче разрешения на совершение сделки. На практике органы опеки и попечительства могут дать разрешение на совершение сделки при соблюдении определенных условий, например при приобретении в собственность ребенка иного жилья, которое должно быть равноценным тому, которое принадлежало ему ранее, то есть не меньшим по площади и стоимости, чем отчуждаемое. Реже органы опеки и попечительства дают разрешение на совершение сделки при условии перечисления денежных средств от продажи квартиры на расчетный счет ребенка в банке.