****

**31.05.2023**

**Защита имущественных прав детей.**

**Вы спрашивали? Мы отвечаем!**

В преддверии «Дня защиты детей», в специальном выпуске рубрики «Вопрос-Ответ», специалисты самарского Росреестра отвечают на ваши вопросы, касающиеся защиты имущественных прав детей.

**Все несовершеннолетние имеют равные права и обязанности?**

В соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК 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 имеют право самостоятельно совершать сделки: они заключают договоры, расписываются в документах, в том числе в заявлении о регистрации права собственности. Однако, все их действия должны осуществляться с письменного согласия родителей или других законных представителей. Малолетние граждане подобных прав не имеют, за них сделки совершают родители или другие законные представители.

Законом предусмотрены исключения, при которых подростки приобретают полную дееспособность и вправе совершать все сделки без согласия законных представителей (эмансипация).

Во-первых, это вступление в брак до 18 лет. (по общему правилу – с 16 лет, на территории Самарской области принят специальный закон, согласно которому вступить в брак возможно даже с 14 лет, но при наличии особых причин).

Во-вторых, несовершеннолетний, достигший 16 лет, может быть объявлен полностью дееспособным, если он работает по трудовому договору, в том числе по контракту, или с согласия законных представителей занимается предпринимательской деятельностью.

Объявление несовершеннолетнего полностью дееспособным производится по решению органа опеки и попечительства – с согласия обоих родителей, усыновителей или попечителя, либо по решению суда, если вдруг такое согласие не получено.

Таким образом, возраст несовершеннолетнего влияет на объем его полномочий при сделках, а действия родителей, опекунов или попечителей по управлению имуществом детей подпадают под юрисдикцию органов опеки и попечительства.

**Кто является законным представителем несовершеннолетних? Какие документы подтверждают представительство?**

Законными представителями несовершеннолетнего ребенка являются его родители, либо усыновители. При отсутствии родителей, усыновителей, а также в случаях, когда несовершеннолетние по иным причинам остались без родительского попечения, например, при лишении судом родителей родительских прав или, когда родители уклоняются от их воспитания, законными представителями являются – опекун (для малолетних граждан) или попечитель (для несовершеннолетних от 14 до 18 лет). Данные представители совершают от имени малолетних и в их интересах все юридически значимые действия, а также дают согласие на совершение сделок несовершеннолетними в возрасте от 14 до 18 лет.

Законные представители подтверждают свои полномочия соответствующими документами: родители – паспортом и свидетельством о рождении ребенка, усыновители – свидетельством об усыновлении, опекуны и попечители – документами, выданными им органами местного самоуправления. Если ребенок воспитывается в приемной семье, то представляется документ о передаче ребенка на воспитание в приемную семью, выданный органами опеки и попечительства. Если ребенок находится в государственном учреждении для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, то данное учреждение на основании решения уполномоченного органа о помещении ребенка в учреждение является его опекуном, а от имени и в интересах ребенка действует руководитель учреждения либо иное лицо на основании доверенности руководителя учреждения.

**В какой форме должны совершаться эти сделки – в простой письменной или в нотариальной?**

В целях защиты имущественных прав несовершеннолетних сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину, подлежат нотариальному удостоверению. Данные положения закреплены в части 2 статьи 54 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

**Кто от имени несовершеннолетних должен обращаться с заявлением о проведении учетно-регистрационных действий в орган регистрации прав?**

При обращении за государственной регистрацией прав и сделок с объектами недвижимого имущества, заявление и другие необходимые документы от имени несовершеннолетних в возрасте до 14 лет подают их законные представители, они же подписывают и договоры. Если же ребенку от 14 до 18 лет, то он подписывает договор, подает заявление о государственной регистрации прав и документы на регистрацию самостоятельно.

**Какие еще документы необходимо предоставлять вместе с заявлением о проведении учетно-регистрационных действий?**

Помимо заявления и предусмотренных законодательством о государственной регистрации документов, необходимых для ее проведения, на государственную регистрацию прав предоставляются и иные установленные законодательством Российской Федерации документы, в том числе:

– документ, подтверждающий полномочия законных представителей несовершеннолетнего;

– документ, подтверждающий право несовершеннолетнего в возрасте от 14 до 18 лет распоряжаться имуществом самостоятельно, без согласия законных представителей: решение органа опеки и попечительства либо суда о признании несовершеннолетнего, достигшего 16 лет, полностью дееспособным (эмансипированным), свидетельство о заключении брака несовершеннолетним (в случаях, установленных ст.21 и ст. 27 ГК РФ);

– письменное согласие законных представителей на совершение сделки несовершеннолетними в возрасте от 14 до 18 лет (ст. 26 ГК РФ, п. 3 ст. 60 Семейного кодекса РФ – далее СК);

– разрешение органа опеки и попечительства на распоряжение законными представителями имуществом лиц, не достигших четырнадцати лет (п. 1 ст. 28, п. 2 ст. 37 ГК РФ, п. 3 ст. 60 СК);

– разрешение органа опеки и попечительства на дачу законными представителями согласия несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет на распоряжение имуществом (п. 1 ст. 26, п. 2 ст. 37 ГК, п. 3 ст. 60 СК).

**Какие особенности сделок с участием несовершеннолетних, а также, какие запреты предусмотрены законодательством?**

В Российском законодательстве предусмотрены запреты на некоторые из сделок, совершаемых несовершеннолетними.

В соответствии с п.3 ст. 37 ГК РФ опекун, попечитель, их супруги и близкие родственники не вправе совершать сделки с подопечными, за исключением передачи подопечному имущества в качестве дара или в безвозмездное пользование, а также представлять подопечного при заключении сделок или ведении судебных дел между подопечным и супругом опекуна или попечителя и их близкими родственниками. С учетом ст. 28 ГК РФ, а также ст. 60 СК названное требование закона распространяется и на случаи участия в сделке родителей несовершеннолетних детей в качестве их законных представителей.

В соответствии со ст. 575 ГК РФ не допускается дарение от имени малолетних их законными представителями, запрещена и безвозмездная уступка имущественного права ребёнка.

Заключая те или иные договоры, следует помнить, что законодательством установлены следующие основания для признания сделок с участием несовершеннолетних недействительными:

— совершение сделки малолетним, не достигшим 14 лет;

— совершение сделки несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет без письменного согласия его родителей или усыновителей.

За несовершеннолетних младше 14 лет (малолетних) сделки с недвижимостью могут совершать от их имени только родители, усыновители или опекуны. При этом всю ответственность по таким сделкам несут взрослые. Совершенная малолетним ребенком сделка является ничтожной, то есть не порождающая никаких последствий.

По требованию законных представителей ребенка такая сделка может быть признана действительной.

Дееспособность несовершеннолетних детей в возрасте от 14 до 18 лет значительно шире, чем у малолетних.

Так, они могут совершать сделки с недвижимостью с письменного согласия своих родителей, усыновителей или попечителей. Сделка, совершенная таким несовершеннолетним, действительна также при её последующем письменном одобрении законными представителями.

При этом сделка, совершенная без согласия его родителей, усыновителей или попечителей может быть признана судом недействительной по иску законных представителей. Подростки, в отличие от малолетних, самостоятельно несут ответственность по своим сделкам и ответственность за причинённый ими вред.

**Что в себя включает материнский семейный капитал? Сроки действия программы.**

Материнский капитал – госпрограмма финансовой поддержки семей. Она действует с 2007 года и до конца 2026 года. Ее цель – повысить рождаемость в стране. Изначально денежные выплаты выдавались семьям, где родился второй ребенок.

С 1 января 2020 года программа материнского капитала была расширена. Теперь сертификат можно получить на первого ребенка, рожденного или усыновленного с 1 января 2020 года.

Еще одно важное изменение – с 2020 года действуют беззаявительный порядок оформления маткапитала. Теперь сертификат выдается без заявления: необходимая информация поступает в Социальный фонд автоматически из органов ЗАГС. Уведомление о выдаче сертификата поступает в личный кабинет на портале госуслуг.

**Кто имеет право на получение материнского капитала?**

На материнский капитал имеют право: женщины, родившие или усыновившие второго или третьего ребенка с 1 января 2007 года; женщины, родившие или усыновившие первого ребенка с 1 января 2020 года; отцы – единственные усыновители второго и третьего ребенка по решению суда после 1 января 2007 года; отцы, которые усыновили первого ребенка по решению суда после 1 января 2020 года; в случае если мама ребенка умерла или была лишена родительских прав, то отец может вместо нее получить материнский капитал.

**На что можно потратить маткапитал?**

Цели, на которые можно направить средства мат капитала, указаны в статье 7 Федерального Закона «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей». Выплату можно потратить на образование детей, получение ежемесячных выплат (если у семьи доход ниже прожиточного минимума), соцадаптацию детей-инвалидов либо направить на формирование накопительной части пенсии мамы.

Один из самых популярных способов использования сертификата – улучшение жилищных условий: строительство и покупка дома, квартиры и выплата ипотеки.

Рассмотрим подробнее самые популярные направления использования маткапитала.

*Покупка жилья и ипотека.*

Средства маткапитала можно использовать при покупке квартиры, дома за собственные средства или в ипотеку. Обычно сертификат направляют на погашение основного долга жилищного кредита, рефинансирование или первоначальный взнос.

Маткапитал можно использовать и при участии в льготных программах – дальневосточной, сельской, семейной, военной ипотеках.

*Строительство и реконструкция дома*.

Сертификат можно потратить на реконструкцию и строительство загородного дома, в том числе с привлечением кредита. С 2020 года за счет этих средств семья может построить жилой дом не только на участке для индивидуального жилищного строительства, но и на садовом участке. Кроме того, средства мат капитала можно направить на реконструкцию жилого дома, в том числе и на садовом участке, либо компенсировать затраты на его строительство (реконструкцию).

Обращаем внимание, что можно потратить маткапитал на реконструкцию и строительство здания, имеющего статус жилого дома, предназначеного для постоянного проживания, а у владельца сертификата (супруга) есть право собственности (пользования, владения, аренды) на землю.

**Каких ошибок нужно избегать при использовании средств материнского семейного капитала?**

Одной из распространенных ошибок владельцев сертификата являются попытки использовать МСК на покупку земельного участка или на ремонт.

Средства мат капитала можно направить на покупку жилого дома, но не земли. О целевом использовании средств материнского капитала необходимо обязательно указывать в договоре при покупке жилого дома с земельным участком. Также невозможно использовать средства мат капитала и на ремонт квартиры или дома.

Под запретом при использовании средств материнского семейного капитала находится покупка жилого помещения, которое находится в здании, признанном аварийном и подлежащим сносу. Нельзя приобрести апартаменты или гараж, и другие нежилые помещения.

**Правила использования мат капитала.**

1. Подать заявление на использование мат капитала можно по истечении трех лет со дня рождения ребенка. Использовать материнский капитал, не дожидаясь трехлетия ребенка, можно только при условии покупки жилья или строительства дома с использованием кредитных средств.

2. Обязательное условие применения мат капитала при покупке жилья – наделение детей и супруга получателя сертификата долями в приобретаемой недвижимости. Законом предусмотрена возможность оформления приобретаемой недвижимости только на одного члена семьи с обязанностью дальнейшего выделения другим членам семьи соответствующих долей в приобретенной недвижимости.

При использовании такой схемы важно не забывать о данном обязательстве. Его нужно исполнить в течение шести месяцев после оформления права собственности. В случае, если средства материнского семейного капитала использовались на погашение кредита, то шестимесячный срок начинает течь с момента погашения ипотеки. Обращу внимание, что долями наделаются все члены семьи: супруг получателя сертификата, дети, в том числе уже совершеннолетние, а также дети, рожденные впоследствии.

При этом доли необходимо выделять именно в той недвижимости, на которую использовались средства материнского семейного капитала, а не в любой другой.

Также необходимо учитывать, что существует ряд сделок, которые в обязательном порядке подлежат нотариальному удостоверению. Например, в случае приобретения доли в праве собственности (зачастую она представляет собой фактически комнату в коммунальной квартире). Такая сделка должна быть обязательно удостоверена нотариусом. Иначе она будет являться ничтожной, то есть не породит никаких правовых последствий.

Такая же судьба будет у сделок, которые фактически содержат в себе элементы брачного договора или соглашения о разделе совместно нажитого имущества супругов. Согласно нормам семейного кодекса, такие сделки должны быть удостоверены нотариусом.

**Имущество супругов. Можно ли поделить во время брака и после его расторжения? Требуется ли нотариальное удостоверение сделки?**

По общему правилу законодательства имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено. Соответственно, по закону супруги могут приобрести недвижимость только в совместную собственность.

Не является совместно нажитым имуществом полученное одним из супругов в порядке наследования, в дар или на основании иных безвозмездных сделок; приватизированное на одного из супругов жильё.

Пример, покупка супругами в долевую собственность жилого дома. Своим соглашением, муж с женой могут отступить от закона и изменить режим совместной собственности. Например, установить доли на имущество, либо установить, что объект недвижимости будет принадлежать кому-то одному из них (мужу или жене).

Это допустимо сделать брачным договором.

1. заключать договор в простой письменной форме и дополнительно предоставлять в Росреестр нотариально удостоверенный брачный договор,

2. заключить сам договор купли-продажи у нотариуса, в таком случае отдельный брачный договор не потребуется. Такой договор будет называться смешанным, то есть включать в себя как элементы договора купли-продажи, так и брачного договора.

Например, квартиру покупает семья из четырех человек: мама, папа и два ребенка. По закону такое имущество должно приобретаться в долевую собственность (совместная возможна лишь для супругов), но возникает закономерный вопрос как же быть с законным режимом имущества супругов? С совместной собственностью?

Здесь супругам предстоит сделать выбор. Либо они должны оформить свои доли тоже в долевую собственность, то есть отступить от законного режима, предусмотренного семейным кодексом. И в этом случае такая сделка должна подлежать обязательному нотариальному удостоверению. Либо супруги могут оформить покупаемую ими долю в совместную собственность. То есть доли будут выглядеть, например, так: у каждого ребенка будет по ¼ доли, а у супругов – ½ доля в общей собственности как совместно нажитое имущество.

Брачный договор – это документ, определяющий судьбу имущества супругов: права и обязанности по взаимному содержанию, способы участия в доходах друг друга, порядок несения каждым из них семейных расходов, имущество, которое будет передано каждому из супругов в случае расторжения брака. Брачным договором может быть установлен правовой режим как на отдельную вещь, так и на всё совместное имущество.

Брачный договор может быть заключен как до государственной регистрации заключения брака, так и в любое время в период брака. Брачный договор, заключенный до государственной регистрации заключения брака, вступает в силу со дня государственной регистрации заключения брака.

Соглашение о разделе общего имущества может быть заключено супругами как в период брака, так и после его расторжения. При этом соглашение о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака, должно быть нотариально удостоверено.

Титульный собственник. Квартира приобретена супругами в браке, но оформлена на кого-то одного из супругов. Но это не означает, что он может единолично распоряжаться имуществом. Он всегда должен действовать с согласия второго супруга. Если недвижимость возмездно приобретена в браке, то любое отчуждение ее без согласия другого супруга – это оспоримая сделка.

Законодателем для подобных случаев предусмотрена специальная отметка в Едином государственном реестре недвижимости о том, что сделка заключена без согласия супруга, которое необходимо в силу закона. Сделана эта отметка для того, чтобы покупатель был в осведомлен, что сделка является оспоримой. Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года, со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

Материал подготовлен

Управлением Росреестра по Самарской области