

# В Управлении Росресстра по Волгоградской области проконсультировали граждан по вопросам защиты имущественных прав детей

1 июня, в День защиты детей, сотрудники Управления Росреестра по Волгоградской области провели консультационный день, направленный на разъяснение вопросов, связанных с защитой имущественных прав детей при сделках с недвижимостью.

Граждане обращались к экспертам Управления за разъяснениями как в очном формате, так и позвонив по телефону горячей линии, из наиболее популярных вопросов Управлением подготовлен краткий анализ.

**Могут ли родители распоряжаться квартирой ребенка?**

Жилье, оформленное на ребенка, является исключительно его имуществом, родители не имеют на него права собственности. Родители или другие законные представители несовершеннолетнего не могут только по своей воле продать, обменять или подарить принадлежащую ему недвижимость. Они также не могут сдать собственность ребенка в аренду, передать в безвозмездное пользование или в залог, разделить имущество, выделить из него доли. На все нужно согласие органов опеки и попечительства — без этого никакие сделки, влекущие уменьшение имущества ребенка, невозможны.

**Можно ли продать квартиру с несовершеннолетним собственником?**

Органы опеки одобряют сделки с недвижимостью, которая принадлежит детям, только в случае их выгоды — ребенок-собственник должен быть обеспечен альтернативной квартирой такой же или большей площади. Родителям или представителям ребенка придется доказать не только то, что он не останется без жилья, а еще и то, что его жилищные условия не ухудшатся. Разрешение на продажу квартиры, оформленной на несовершеннолетнего, можно получить при перемене места жительства и при исключительных обстоятельствах, касающихся интересов ребенка (например, в случае оплаты его лечения). Но решение этого вопроса остается, опять же, за органами опеки.

**На что обращают внимание органы опеки?**

Месторасположение жилья органы опеки также учитывают и могут не дать разрешения, если взамен московской квартиры ребенку предлагается жилье в регионах. Органы опеки также обратят внимание на цену жилья. Если стоимость предлагаемой ребенку квартиры меньше цены принадлежащей ему жилплощади, то они могут обязать родителей перечислить разницу на банковский счет несовершеннолетнего — доступ к нему он получит, когда достигнет совершеннолетия. Есть еще одно ограничение: родители (усыновители или опекуны) и их близкие родственники не могут выкупить у ребенка квартиру.

**На что можно потратить материнский капитал?**

Одной из форм государственной поддержки семей с детьми является - материнский (семейный) капитал. Программа маткапитала начала действовать в 2007 году, а в марте 2020 года срок ее действия продлили на пять лет.

Есть несколько направлений использования господдержки:

• Улучшение жилищных условий

• Первоначальный взнос по ипотеке

• Досрочное погашение ипотеки

• Накопительная пенсия матери

• Обучение ребенка в образовательном или воспитательном учреждении

• Адаптация и социальная интеграция детей-инвалидов

• Ежемесячная выплата (при определенных условиях)

**Как совершить покупку и оформить недвижимость по материнскому капиталу?**

Самое популярное на сегодня направление реализации материнского капитала - улучшение жилищных условий. Есть два способа потратить средства:

1.На покупку жилья посредством любой законной сделки (в ипотеку, единовременной покупкой, посредством участия в кооперативе и т.д.)

2. На строительство или реконструкцию частного дома.

Важно отметить, что

- объект недвижимости должен обязательно находиться на территории России. Кроме того, все члены семьи, указанные в сертификате, должны получить долю в праве собственности на жилье, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств материнского капитала.

- Если жилье приобретается на собственные деньги (неипотечная сделка), то распорядиться маткапиталом можно только после достижения ребёнком трехлетнего возраста.

С уважением,

Балановский Ян Олегович,

Пресс-секретарь Управления Росреестра по Волгоградской области

Mob: +7(987) 378-56-60

E-mail: balanovsky.y@r34.rosreestr.ru