

Секция «Актуальные проблемы права: взгляд Школы юных (Школа Права)»

**Продажа жилого помещения, собственником которого является  
несовершеннолетний: постановка проблемы**

**Научный руководитель – Колесников Павел Михайлович**

***Хромых Мария Игоревна***

*Студент (бакалавр)*

Тульский государственный университет, Тула, Россия

*E-mail: khromykh-ma@mail.ru*

Основной проблемой в продаже квартиры, собственником или обладателем доли которой является несовершеннолетний, является сложность получения разрешения от органов опеки и попечительства, которые определяют, не приведет ли сделка к уменьшению имущества несовершеннолетнего и ухудшению материального положения, нарушению имущественных прав и интересов. Чтобы получить разрешение органов опеки и попечительства, необходимо предоставить комиссии большое количество документов, в том числе заявление от обоих родителей, что может вызвать сложность в случае развода супругов [3].

Тема участия несовершеннолетних в различных сделках с недвижимостью в нашей стране остро встала в начале 90-х годов и с тех пор не утратила своей актуальности — согласно статистике, практически в 60% операций на рынке недвижимости одним из участников оказывается ребенок — либо на стороне покупателя, либо продавца.

Стоит выделить несколько дел для подтверждения проблематики данного вопроса. Наиболее ярким является решение Красноглинского районного суда г. Самары от 14 февраля 2020 г. по делу № 2А-533/2020 [2]. Гражданке Уховой было отказано в продаже квартиры, долевым собственником которой был несовершеннолетний. У дочери Уховой неврологическое заболевание, при проживании в квартире у нее постоянные головные боли, утомляемость, раздражительность. По рекомендациям врача ей необходимо больше бывать на свежем воздухе, в связи с чем было решено построить дом на участке, оформленном на дочь. Однако, из-за отсутствия документов, подтверждающих наличие на земельном участке строений, пригодных для проживания, судом было отказано в удовлетворении иска - на участке есть дом, но сведений о готовности дома для проживания не имеется.

Другой пример - Решение от 30 января 2020 г. по делу № 2А-139/2020 [1]. Гражданке Шипицыной было отказано в выдаче предварительного заключения на совершение сделки по продаже жилого помещения, долевым собственником которой являлся несовершеннолетний, в связи с тем, что новая квартира будет меньше, поэтому сделка нарушит имущественные права и интересы несовершеннолетней. Однако, ребенку собирались выделить долю в новой квартире, а сам переезд связан с тем, что содержание жилого помещения обходится дорого.

Для упрощения процедуры продажи квартиры, собственником которой является несовершеннолетний, необходимо выделить в законодательстве определенный перечень ситуаций, при которых возможна продажа недвижимости, даже при умалении имущественных прав несовершеннолетнего. К примеру, в случае если новая недвижимость хоть и является меньше на 5 квадратных метров, однако, находится ближе к центру города, где более благоприятные условия проживания, или же, в связи с показаниями врача, при которых необходимо переехать из города. (к примеру, в случае астмы). Следует выделить критерии, по которым определяется оценка нового материального положения несовершеннолетнего, а также в каких случаях происходит ухудшение материального положения и нарушение имущественных прав и интересов.

### Источники и литература

- 1) Решение Интинского городского суда Республики Коми от 30 января 2020 г. по делу № 2А-139/2020 // Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/uGwpHDk49hou/>
- 2) Решение Красноглинского районного суда г. Самары от 14 февраля 2020 г. по делу № 2А-533/2020 // Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/W1EkoZ1Napdr/>
- 3) Решение Ханты-Мансийского районного суда Ханты-Мансийского автономного округа от 17 мая 2011 года по делу №2-1249/2011 // Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/D8kGBPZUit5u/>