**Особенности продажи недвижимости, принадлежащей несовершеннолетним**

В соответствии с положениями действующего законодательства несовершеннолетними считаются лица, не достигшие 18 лет. До 14 лет все вопросы с недвижимостью несовершеннолетних решают их законные представители (родители, опекуны, усыновители) и совершают сделку от имени ребенка.

Если несовершеннолетнему собственнику от 14 до 18 лет, он считается частично дееспособным и совершает сделки с недвижимостью с письменного согласия законных представителей. В этом случае стороной договора будет не законный представитель, а сам ребенок.

Законодательством предусмотрено, что любые сделки в отношении имущества несовершеннолетних предусматривают обязательное получение разрешения от органов опеки и попечительства, которые проверяют, чтобы сделка осуществлялась исключительно в интересах детей. Без такого разрешения сделка является незаконной и подлежит аннулированию.

В свою очередь орган опеки и попечительства контролирует сделку                       и требует, чтобы ребенку предоставили: долю соразмерную площади в старой квартире, если он являлся собственником квартиры; своевременную регистрацию в новой квартире; перевод денег на расчетный счет ребенка в эквиваленте стоимости доли жилья, принадлежащей несовершеннолетнему, если продаваемая квартира не единственная недвижимость в собственности, либо в связи
c переездом семьи в другой город.

Кроме того, кадастровая стоимость новой квартиры должна быть не меньше стоимости старой, новое жилье не может ухудшать жилищные условия ребенка (органы опеки в том числе учитывают и расположение жилья: если взрослые продают квартиру в центре города, а покупают дом в деревне).

В городе Севастополе порядок получения предварительного разрешения органа опеки и попечительства на совершение сделок с имуществом несовершеннолетних установлен в административном регламенте предоставления государственной услуги «Оформление предварительного разрешения органа опеки и попечительства на совершение сделок с имуществом несовершеннолетних в случаях, установленных законодательством Российской Федерации», утвержденном приказом Департамента образования и науки города Севастополя от 23.09.2022 № 1057-П.

В соответствии с п. 2.6.1 указанного административного регламента заявителям для получения государственной услуги необходимо обратиться               в орган опеки и попечительства города Севастополя (Департамент образования              и науки города Севастополя) с заявлением и установленными документами.

Срок предоставления государственной услуги составляет не более 15 дней со дня принятия от заявителя заявления о предоставлении государственной услуги и приложенных документов, необходимых для предоставления государственной услуги.

Результатом исполнения административной процедуры является принятие решения о выдаче распоряжения о предоставлении (отказе в предоставлении) государственной услуги.

Распоряжение органа опеки и попечительства о разрешении сделки купли-продажи действительно в течение 90 дней с момента его подписания.

Отказ в приеме документов не препятствует повторному обращению заявителя за получением результата предоставления государственной услуги после устранения причины, послужившей основанием для отказа.

Также указанным административным регламентом предусмотрен порядок обжалования действий (бездействия) и решений, осуществляемых (принятых) в ходе предоставления государственной услуги, в досудебном (внесудебном) порядке.