Особенности продажи квартиры, в которой проживает несовершеннолетний собственник

Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет вправе продать квартиру при наличии письменного согласия своих законных представителей (родителей, усыновителей, попечителей). В противном случае сделка может быть признана недействительной (п. 1 ст. 26, ст. 175 ГК РФ).

От имени несовершеннолетних, не достигших 14 лет (малолетних), сделки по продаже недвижимости могут совершать только родители, усыновители, опекуны (п. 1 ст. 28, ст. 172 ГК РФ).

На продажу квартиры, принадлежащей несовершеннолетнему, требуется предварительное разрешение органа опеки и попечительства (п. 2 ст. 37 ГК РФ; п. 3 ст. 60 СК РФ; ч. 1 ст. 21 Закона от 24.04.2008 N 48-ФЗ).

Такое разрешение должно быть предоставлено законным представителям ребенка в письменной форме не позднее чем через 15 дней с даты подачи заявления о его предоставлении. Отказ в выдаче разрешения может быть оспорен в судебном порядке (ч. 3 ст. 21 Закона N 48-ФЗ).

Сделка по продаже квартиры, принадлежащей несовершеннолетнему, требует нотариального удостоверения (п. 1, пп. 1 п. 2 ст. 163 ГК РФ; ч. 2 ст. 54 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ).

При этом возможно удостоверение сделки двумя и более нотариусами, если в совершении такой сделки участвуют два и более лица без их совместного присутствия. В этом случае хотя бы один из нотариусов должен осуществлять свою деятельность в субъекте РФ по месту нахождения квартиры (ст. 53.1, ч. 3 ст. 56 Основ законодательства РФ о нотариате).

Помощник прокурора Беловского района Пронина Н.В.