

Котлярова А.С.,

студентка

1 курс, факультет «Юриспруденция,

социальные технологии и психология»

Институт сферы обслуживания и предпринимательства

(филиал) ДГТУ в г. Шахты

Россия, г. Шахты

ПРАВА НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ ПРИ СОВЕРШЕНИИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

***Аннотация:** В данной статье рассматриваются основные аспекты прав несовершеннолетних при совершении сделок с недвижимостью. Также приводятся рекомендации относительно выбора наилучших путей решения возможных проблем. Проводится анализ юридической практики и какие ограничения могут быть установлены для подростков. Приводятся методы защиты интересов молодых людей при заключении договора на куплю-продажу объекта недвижимости.*

***Ключевые слова:** право собственности, вещное право, сделки с недвижимостью, защита прав несовершеннолетних, жилое помещение.*

***Annotation.** This article discusses the main aspects of the rights of minors in real estate transactions. Recommendations are also given regarding the choice of the best ways to solve possible problems. The analysis of legal practice and what restrictions can be set for teenagers is carried out. The methods of protecting the interests of young people when concluding a contract for the purchase and sale of a real estate object are given.*

***Keywords:** property right, property law, real estate transactions, protection of the rights of minors, residential premises.*

Совершение сделок с недвижимостью является важным моментом в жизни каждого человека. Однако несовершеннолетние, которые еще не достигли совершеннолетия, также имеют право на приобретение недвижимости.

В соответствии с законодательством РФ, несовершеннолетние – это люди, которые не достигли 18-летнего возраста. Когда дело касается сделок с недвижимостью, то нужно учитывать следующие особенности:

1. Несовершеннолетний может быть, как продавцом, так и покупателем недвижимости;
2. Сделки должны быть заключены через представителя (опекуна или попечителя);
3. Несовершеннолетний может получить право на наследство по недвижимому имуществу.

Как уже было указано выше, несовершеннолетний может быть покупателем недвижимости. Однако, сделка должна быть заключена через представителя (опекуна или попечителя). В этом случае, представитель имеет право на подписание всех документов и получение права собственности на недвижимость [1].

При покупке недвижимости, несовершеннолетний имеет следующие права:

1. Право на приобретение любого вида недвижимости;
2. Право на защиту от обмана со стороны продавца или посредника;
3. Право на использование кредитных программ для покупки жилья.

Кроме того, несовершеннолетний может участвовать в процессе выбора и просмотра объектов недвижимости вместе со своим представителем.

Несовершеннолетний также может выступать в роли продавца недвижимости. Однако, как и при покупке, сделка должна быть заключена через представителя (опекуна или попечителя). В этом случае, представитель

имеет право на подписание всех документов и получение возможности продать недвижимость.

При продаже недвижимости, несовершеннолетний имеет следующие права [2]:

1. Право на получение справедливой цены за объект недвижимости;
2. Право на выбор покупателя (с учетом законодательства РФ);
3. Право на получение подробной информации о покупателе и его финансовом состоянии.

Кроме того, представитель несовершеннолетнего обязан защищать интересы ребенка при продаже недвижимости.

Если ребенок стал наследником по недвижимому имуществу, то ему также гарантированы определенные права. Наследство может быть переведено в собственность несовершеннолетнего через представителя (опекуна или попечителя).

При получении наследства по недвижимому имуществу, несовершеннолетний имеет следующие права:

1. Право на полное и беспрепятственное использование объекта недвижимости;
2. Право на передачу объекта другому лицу (в соответствии с законодательством РФ);
3. Право на получение дохода от использования или продажи недвижимости.

Кроме того, представитель несовершеннолетнего обязан защищать интересы ребенка при получении наследства по недвижимому имуществу.

Таким образом, несовершеннолетние имеют определенные права при совершении сделок с недвижимостью. Однако, в связи с их юридическим статусом, все сделки должны быть заключены через представителя (опекуна или попечителя). Кроме того, представитель обязан защищать интересы

ребенка и гарантировать выполнение всех условий сделки в соответствии с законодательством РФ.

По законодательству РФ, несовершеннолетние являются ограниченно дееспособными лицами. Они имеют право осуществлять некоторые действия только при наличии разрешения от своих законных представителей – родителей или опекунов. Как правило, такие разрешения выдаются в письменной форме.

В случае сделок с недвижимостью необходимо получение соответствующего разрешения на продажу или покупку объекта недвижимости. Без такого разрешения все подписанные документы будут являться ничтожными и не будут иметь юридической силы.

Один из главных рисков, связанных с совершением несовершеннолетними сделок с недвижимостью – это возможность получения ими негативного опыта. В случае, если несовершеннолетний человек приобретает объект недвижимости вместе со всеми связанными с этим обязательствами (налоги, коммунальные платежи и т.д.), он может столкнуться со сложностями в их выполнении [3].

Также несовершеннолетний может стать жертвой мошенников, которые могут использовать его незнание законодательства для заключения выгодной для себя сделки. Кроме того, владение объектом недвижимости может привести к конфликтам с другими лицами (соседями, арендаторами), что также является риском для несовершеннолетнего.

Если несовершеннолетний человек нарушил права продавца или покупателя объекта недвижимости (не выплатил полную стоимость, не предоставил требуемые документы и т.д.), то он может столкнуться с серьезными последствиями.

Продавец вправе обратиться в суд для защиты своих интересов и получения компенсации убытков. Также несовершеннолетний может быть

привлечен к административной или уголовной ответственности за нарушение законодательства [4].

Кроме того, несовершеннолетний может понести финансовые потери при отмене сделки по его инициативе. В этом случае ему могут быть начислены штрафные санкции, выплаты за оформление документов, а также некоторые другие расходы.

Для избежания рисков и последствий несовершеннолетним рекомендуется следующее:

- Получить разрешение от законных представителей на проведение сделки;

- Обязательно изучить все документы, связанные со сделкой (заключаемый договор, правоустанавливающие документы);

- Найти проверенного юриста или специалиста по недвижимости, который поможет в оформлении документов и консультировании по всем вопросам;

- Внимательно следить за соблюдением всех обязательств, связанных с приобретенным объектом недвижимости;

- Не подписывать документы, если возникли какие-то сомнения или неясности.

Несмотря на то, что ответственность за заключение сделок с недвижимостью лежит на плечах опекунов, важно сохранять хорошие отношения со своим ребенком и объяснять ему все происходящие моменты. Это поможет избежать конфликтов и недопонимания.

Правоспособность несовершеннолетних в сделках с недвижимостью является достаточно сложной темой. Для избежания рисков и последствий необходимо тщательно изучить все документы и получить разрешение от законных представителей на проведение сделки. Также стоит обращаться к проверенным специалистам по недвижимости для консультации и помощи в оформлении документов.

В заключение можно сказать, что права несовершеннолетних при совершении сделок с недвижимостью – это действительно сложная тема, требующая особого внимания и заботы. Но если будете следовать рекомендациям, то действия будут направлены на защиту интересов ребенка и обеспечение его безопасности при оформлении таких серьезных юридических документов.

Использованные источники:

1. Козлова, Н. Осторожно, дети. Верховный суд разъяснил, на что обращать внимание при покупке вторичного жилья // Российская газета. - 2020. - № 39 (8093).

2. Постатейный комментарий к Семейному кодексу Российской Федерации, Федеральному закону «Об опеке и попечительстве» и Федеральному закону «Об актах гражданского состояния» / Под ред. П.В. Крашенинникова. -М.: Статут, 2012. - 654 с.

3. Тарасова, А.Е. Жилищные права несовершеннолетних: особенности реализации и защиты / А.Е. Тарасова. - Москва; Берлин: Директмедиа Паблишинг, 2019. - 412 с.

4. Курманбаев, М.М. Жилищные права несовершеннолетних / М.М. Курманбаев // Право и практика - 2018. - № 2. - с. 180 - 184.

5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51 - ФЗ (ред. от 09.03.2021) // СПС «КонсультантПлюс».

6. Шиловская, А.Л. Проблемы защиты жилищных прав несовершеннолетних / А.Л. Шиловская // Государственные, социально - экономические и общественные науки. - 2017. - № 4. - с. 14 - 20.