**Что нужно учесть при проведении сделок с квартирами, в которых собственниками являются дети?**

Законом предусмотрена защита прав несовершеннолетних, чтобы ребенок не остался без жилья после реализации имущества.

Согласно ст. 37 Гражданского кодекса РФ «Распоряжение имущества подопечного» и правовым актам, связанным с органами опеки и попечительства несовершеннолетнего, ребенок должен получить не менее того, что он имел в виде доли. Если отчуждается только доля, принадлежащая родителю, такого согласия не требуется.

**Может ли ребёнок стать собственником недвижимости?**

Это возможно в нескольких случаях.

При использовании материнского капитала для приобретения или строительства жилья. При этом в новой недвижимости нужно выделить доли ребёнку. Так он станет одним из сособственников жилья.

Оформление недвижимости на ребёнка. Несовершеннолетний может стать собственником жилья получив квартиру или дом по наследству или в дар. Родители могут оформить недвижимость на ребёнка.

Участие в приватизации. При оформлении в личную собственность неприватизированной квартиры проживающий в ней несовершеннолетний становиться одним из собственников.

Могут ли родители или опекуны распоряжаться недвижимостью ребёнка?

Тут необходимо учитывать объём прав несовершеннолетнего собственника, согласно закону они условно подразделяются на две категории (ст. ст. 26, 28 ГК РФ):

лица в возрасте от 14 до 18 лет;

лица, не достигшие 14 лет.

Дети в возрасте от 14 до 18 лет могут совершать сделки с недвижимостью, но только при наличии письменного согласия своих законных представителей – родителей, усыновителей или попечителей. Если сделка была совершена без согласия законных представителей ребенка, она может быть признана судом недействительной (п. 1 ст. 26, ст. 175 ГК РФ).

Лица, не достигшие 14-летнего возраста (малолетние) в сделках не участвуют, их интересы представляют родители, усыновители или опекуны (п. 1 ст. 28, ст. 172 ГК РФ).

Но в обоих случаях для совершения сделки необходимо разрешение органов опеки и попечительства.