



Демидовский
университет



ФОНД
ПРЕЗИДЕНТСКИХ
ГРАНТОВ



Долевая собственность в недвижимости с участием ребенка

Основные права ребенка-собственника

1. Ребенок может владеть долей в квартире или жилом доме **наравне** со взрослыми в результате наследования, дарения, приватизации, использования для покупки недвижимости материнского капитала
2. Какие права на недвижимость могут принадлежать ребенку? Проживание/пользование имуществом, собственность, преимущественная покупка доли (если продает другой собственник)
3. Распоряжение такой недвижимостью:
 - Дети в возрасте до 14 лет: Любые сделки, в том числе и с недвижимостью, от их имени совершают их родители или лица, их заменяющие (усыновители, опекуны)
 - Дети в возрасте с 14–18 лет: Сделки с недвижимостью несовершеннолетние подписывают сами, но с письменного согласия родителей

Обязательное условие: Любая продажа или обмен доли ребенка возможны только с разрешения органа опеки

Продажа доли ребенка: алгоритм действий для родителей

Если нужно продать квартиру, где есть доля ребенка:

1. Найти новое жилье: оно должно быть не хуже старого по благоустроенности и предполагать возможность выделить ребенку отдельное пространство для его потребностей (отдельная комната или отдельное спальное место, место для отдыха и уроков и т.п.)
2. Получить согласие на сделку от Органа опеки и попечительства: для этого необходимо будет представить документы на старую и новую квартиру

Только после получения письменного согласия можно подписывать договор купли-продажи

Риск: в случае совершения сделки без согласия органа опеки суд признает сделку недействительной

Обязанности собственника жилья, в том числе, ребенка

Оплата: содержать жилье пропорционально доле (налоги, коммунальные услуги, ремонт). Данная обязанность должна исполняться даже если собственник в жилье не проживает (за исключением тех платежей, которые начисляются за потребление коммунальных услуг по счетчикам)

Исполнение: если собственник — ребенок, то обязанности по несению расходов по жилью фактически исполняют его родители (законные представители)

Соседи: нельзя нарушать права других собственников (шуметь, мешать проходу, захватывать общую территорию). За нарушение предусмотрена административная ответственность в виде штрафа, который возлагается на родителей (иных законных представителей), а с достижением ребенком 16 лет – на самого ребенка

Конфликт № 1

Между сособственниками жилья, среди которых есть ребенок, о пользовании и/или несении расходов по оплате коммунальных услуг: алгоритм действий

Если общее проживание стало невозможным, действуйте поэтапно:

1. Попробуйте договориться

- Заключите письменное соглашение
- Что прописать: кто какой комнатой пользуется, порядок уборки, оплата коммунальных услуг (по счетчикам или пропорционально долям)

2. Если не договорились — идите в суд

- Иск: об определении порядка пользования и/или определения порядка несения оплаты коммунальных услуг (ст. 247 ГК РФ)
- Что решит суд: закрепит определенные комнаты за каждым, определит долю в несении коммунальных платежей. Если выделить комнату нельзя (например, студия), суд может обязать проживающего платить компенсацию второму собственнику

Конфликт № 2

Сособственник не пускает в квартиру (дом).

Если собственник сменил замки и не пускает вас:

1. **Подайте иск** об устранении препятствий в пользовании (ст. 304 ГК РФ)
2. **Решение:** суд обяжет выдать ключи и не препятствовать в пользовании/вселению
3. **Исполнение:** в случае неисполнения другим собственником решения суда, обратитесь к приставам: они обеспечат вам принудительный доступ

Конфликт № 3

Как выкупить микродолю у сособственника принудительно?

Если доля у другого сособственника в квартире (доле) небольшая и он не живет там, то можно заставить его продать долю через суд (ст. 252 ГК РФ)

Условия для суда:

1. Доля незначительна по размеру
2. Нельзя выделить пропорционально доле отдельную комнату
3. Собственник не имеет интереса (не живет, не платит, есть другое жилье)
4. Вы предложили выкупить долю, а он отказался

Итог: Вы платите деньги на депозит суда (рыночная стоимость доли сособственника), суд лишает его права собственности, доля переходит к вам

Если у вас частный дом, то можно рассмотреть вариант его раздела на две обособленные части:

1. Проверьте делимость:

Возможен ли отдельный вход у каждого?
Не требует ли это сноса несущих стен?
Можно ли разделить земельный участок?

2. Варианты раздела:

Письменное соглашение о порядке пользования:
собственники договариваются о несении расходов на оборудование отдельных входов и определяют порядок пользования, несения расходов пропорционально долям

Раздел в натуре: дом физически и юридически превращается в два объекта = две квартиры/таунхауса (разные входы, отдельные счета на оплату)

Алгоритм раздела дома

Если вы решили разделить дом в натуре:

Шаг 1. Экспертиза. Закажите строительно-техническую экспертизу. Она скажет, можно ли разделить дом технически и какова стоимость работ

Шаг 2. Разрешение. Получите разрешение на перепланировку/ реконструкцию в местной администрации

Шаг 3. Соглашение. Подпишите с сособственниками письменное соглашение о разделе

Шаг 4. Документы. Обратитесь к кадастровому инженеру, чтобы оформить отдельные техпаспорта и размежевание участка

Шаг 5. Регистрация. Подайте документы в Росреестр. Спустя 2 недели получите свидетельства на отдельные дома

Если разделить не получается, то судебный порядок:

Досудебная претензия

Направьте сособственнику предложение о разделе

Иск в суд

Приложите заключение экспертизы (которая подтверждает техническую возможность раздела) и доказательства попытки договориться

Решение суда

Если суд встанет на вашу сторону, регистрация права собственности на выделенную часть происходит на основании решения суда

Что нельзя делить и другие важные нюансы

Нельзя разделить: Аварийное, ветхое жилье

Минимальная норма: Выделенная комната должна быть не менее 8,1–12 кв. м (в зависимости от региона) и пригодна для проживания

Дополнительные рычаги: если сособственник буянит, угрожает или шумит — вызывайте полицию. Фиксация административных правонарушений (хулиганство) поможет в суде доказать невозможность совместного проживания и ускорить процесс принудительного выкупа микродоли

Пошаговую инструкцию в рамках проекта «Юристы на защите прав и интересов семей Ярославской области», реализуемого при поддержке Фонда президентских грантов, подготовили студенты второго курса юридического факультета ЯрГУ им. П.Г. Демидова: Белых Дана Вадимовна, Малявина Анастасия Денисовна, Федченко Софья Евгеньевна, Икрамова Полина Дмитриевна, Карпова Ксения Игоревна

Наставник: О.И. Сочнева