**Вопрос.** У моего ребенка имеется доля в трехкомнатной квартире. По семейным обстоятельствам мы с супругом хотели продать эту квартиру и купить однокомнатную, но орган опеки и попечительства не разрешил нам этого сделать, поскольку доля ребенка в новой квартире по квадратным метрам уменьшится. Какие будут последствия, если мы совершим сделку без разрешения органа опеки и попечительства?

**Ответ.** В случае если в жилом помещении ребенку выделена доля, то указанная доля является его собственностью. Из положений Семейного кодекса Российской Федерации следует, что ребенок не имеет права собственности на имущество родителей, родители не имеют права собственности на имущество ребенка.

Предварительное разрешение органа опеки и попечительства требуется для совершения любой сделки с недвижимостью, принадлежащей несовершеннолетним. При осуществлении родителями правомочий по управлению имуществом ребенка на них распространяются правила, установленные гражданским законодательством в отношении распоряжения имуществом подопечного.

Без такого разрешения опекун не вправе совершать, а попечитель не вправе давать согласие на совершение, в том числе сделок по отчуждению имущества подопечного (в том числе по обмену или дарению).

Органы опеки и попечительства проверяют, соответствует ли сделка по отчуждению объекта недвижимости интересам несовершеннолетнего, не ущемляет ли его имущественные права или законные интересы.

Таким образом, без предварительного разрешения органа опеки и попечительства родители не вправе совершать сделку по отчуждению имущества ребенка.

Обращаем внимание, что покупаемое жилое помещение должно быть равноценным продаваемому жилому помещению во избежание ущемления имущественных прав или законных интересов ребенка.

В соответствии со статьей 173.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) установлены специальные основания для признания недействительными сделок, совершенных без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления.

Исходя из существующей правоприменительной практики предварительное разрешение на совершение сделки по продаже жилого помещения, принадлежащего несовершеннолетнему, как правило, выдается органами опеки и попечительства с условием одновременной покупки для него другого равноценного жилого помещения или по истечении определенного времени после продажи имеющегося жилого помещения.

Договор купли-продажи жилого помещения, принадлежащего несовершеннолетнему, без одновременного заключения «встречного» договора купли-продажи с приобретением жилого помещения на его имя является оспоримым и может быть признан недействительным на основании статьи 173.1 ГК РФ.