

Сделки с недвижимостью в Самаре, в которых затрагиваются права несовершеннолетних собственников, прописанных на покупаемой или продаваемой жилплощади, должны проводиться с особой внимательностью. Такие сделки таят в себе скрытые осложнения, которые могут повлиять на правомочность документа, подтверждающего куплю-продажу.

Особенности

Любая сделка с участием ребенка обязательно попадает в поле зрения органов опеки, основная задача которых, контроль за соблюдением прав несовершеннолетних. Без разрешения этих органов, ни о какой речи, чтобы [купить или продать квартиру в Самаре](#) - быть не может. Особое внимание уделяется приватизации жилья, в котором прописан ребенок. Желая исключить из цепочки получение разрешения органов опеки, некоторые идут на небольшую хитрость и прописывают своего ребенка на жилплощади, принадлежащей родителям, отца или матери. Но это не так просто, как кажется на первый взгляд. Даже если взрослые решили проделать такую операцию, то им все равно не избежать общения с органами опеки в Самаре. Те, в свою очередь могут дать разрешение, но только при условии, что несовершеннолетний уже является владельцем другой собственности или его прописывают на жилплощадь, не прошедшую процедуру приватизации. В таком случае ребенок сможет участвовать в ней, но уже по новому адресу.

Продажа недвижимости и приобретение другой

Положительный ответ на запрос в опекунский совет может быть получен в том случае, если при продаже квартиры в Самаре, часть которой принадлежит несовершеннолетнему, будет заключена еще одна сделка по покупке жилья в Самаре. При этом контролируется размер жилплощади, которая была во владении ребенка и которую он получит после покупки новой. Она должна быть равноценной или большей, но никак не меньшей. Причем следует отметить, что обе сделки должны проходить одновременно. Ситуация, при которой вначале идет продажа, а спустя некоторое время вы решитесь [купить квартиру в Самаре](#) - исключена.

В данном случае следует забыть о срочности, разрешение можно получить лишь спустя месяц, после подачи заявления, с предоставлением всех необходимых сопроводительных документов. Кроме параметров площади, опекунский совет контролирует новые условия проживания. Продавцам недвижимости не разрешат вместо продаваемого жилья в черте города с центральным отоплением, купить дом за городом, хоть и больший по площади, но с печным отоплением.

Важно знать

Хотя бывают и исключения. Допустим, ребенок страдает серьезным заболеванием, лечение которого требует ощутимых затрат, причем у родителей нет на руках необходимой суммы денег. Выходом для них может стать продажа собственной недвижимости и покупка меньшего жилья с доплатой. В таком случае опекунский совет даст разрешение на операцию купли-продажи. Но факт заболевания нужно подтверждать документально. А так же следует предоставить документы, в которых значится необходимая сумма для лечения и документы о суммарном доходе семьи. И лишь в такой ситуации можно рассчитывать на получение согласия из опекунского совета.

Также, с особой осторожностью в органах опеки отнесутся к вашему желанию [купить квартиру в Самаре](#) в ипотеку под залог жилья. Без рассмотрения в индивидуальном порядке не обойтись и ответ будет зависеть от особенностей данного конкретного случая.

Директор ООО ["ФПК"- PARTNER](#) -Чаркин Егор Владимирович