

Правовой разбор ситуации: продажа недвижимости с долей несовершеннолетней и последующее приобретение другого жилья

1. Краткая постановка вопроса

В семье три собственника жилого дома и земельного участка: мать (1/5), совершеннолетний сын (2/5) и дочь 14 лет (2/5). Планируется продажа обоих объектов и сразу после этого приобретение другой квартиры и земельного участка. Орган опеки устно предлагает последовательность: сначала получить разрешение на продажу, продать, деньги за долю несовершеннолетней перечислить на её банковский счёт, а затем отдельно обращаться в опеку для разрешения на покупку нового жилья.

Требуется разъяснить:

1. обязательно ли нотариальное удостоверение договора купли-продажи при наличии доли несовершеннолетней;
2. правомерна ли схема, предложенная органом опеки, и каковы последствия временного разрыва между продажей и покупкой (вопросы регистрации, наличия жилья для проживания и допустимости такой схемы);
3. не является ли более правильным заранее согласовать с опекой продажу и покупку как взаимосвязанные сделки.

Ниже приведён полный анализ по каждой из трёх правовых версий с учётом действующего законодательства и судебной практики.

2. Обязательность нотариального удостоверения договора продажи (версия 1)

Правовое регулирование

Основной вопрос здесь — требуется ли нотариус для сделки по отчуждению недвижимости, в которой участвует несовершеннолетний собственник.

Нормативное основание содержится в **пункте 2 статьи 54 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»**:

«Сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению».

Указанная редакция была введена Федеральным законом от 02.06.2016 № 172-ФЗ и сохраняется в актуальной редакции в том числе после изменений 2025 года (см. Федеральные законы от 07.07.2025 № 185-ФЗ, № 186-ФЗ, № 187-ФЗ, которые воспроизводят данную норму применительно к соответствующим статьям законов). Ранее аналогичное правило содержалось в п. 2 ст. 54 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ.

В данной ситуации дочери принадлежат 2/5 доли в праве на жилой дом и 2/5 доли на земельный участок. Она является несовершеннолетней (14 лет). Следовательно, сделка по отчуждению принадлежащего ей недвижимого имущества — договор купли-продажи дома и земельного участка — **подлежит обязательному нотариальному удостоверению**.

Дополнительно стоит учитывать, что несовершеннолетняя в возрасте от 14 до 18 лет в соответствии с **п. 2 ст. 26 ГК РФ** совершает сделки с письменного согласия законных представителей. При этом сделка по отчуждению имущества несовершеннолетнего требует предварительного разрешения органа опеки и попечительства согласно **п. 2 ст. 37 ГК РФ** (подробнее об этом в разделе 3).

Применимость исключений из обязательного нотариального удостоверения

Иногда высказывается мнение, что если отчуждаются доли всех участников общей собственности по одной сделке, нотариальное удостоверение не требуется. Это основывается на **п. 1 ст. 42 Федерального закона № 218-ФЗ**, который устанавливает:

«Сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок, связанных с отчуждением долей в праве общей

собственности на недвижимое имущество всеми участниками долевой собственности».

В нашем случае мать, сын и дочь совместно продают дом и земельный участок — формально отчуждаются все доли, и данное исключение могло бы применяться.

Однако **норма п. 2 ст. 54 ФЗ-218 является специальной** и направлена на дополнительную защиту прав несовершеннолетних. Она не содержит исключения для случаев отчуждения всех долей. Таким образом, при участии несовершеннолетнего собственника обязательность нотариальной формы сохраняется независимо от того, отчуждаются все доли или только доля несовершеннолетнего. Этот вывод подтверждается и тем, что нотариус проверяет законность сделки, наличие разрешения органа опеки и соответствие волеизъявления интересам несовершеннолетнего.

Практический вывод

Покупатель, настаивающий на оформлении через МФЦ без нотариуса, ошибается. Договор купли-продажи дома и земельного участка, в которых несовершеннолетняя имеет долю, **должен быть нотариально удостоверен**. В противном случае Росреестр на основании ст. 26 Федерального закона № 218-ФЗ приостановит государственную регистрацию перехода права, а впоследствии откажет в регистрации. Удостоверение сделки нотариусом является обязательным условием её действительности и возможности её государственной регистрации.

Рекомендуется уведомить покупателя об этом требовании и согласовать проведение сделки у нотариуса. Отказ от нотариальной формы недопустим, даже если стороны договорились об обратном.

3. Схема органа опеки: разрешение на продажу → продажа → зачисление денег на счёт ребёнка → новое обращение за разрешением на покупку (версия 2)

3.1. Правомерность предложенной схемы

Орган опеки и попечительства осуществляет контроль за сделками с имуществом несовершеннолетних на основании:

- **ст. 37 ГК РФ** — опекун (законный представитель) не вправе совершать сделки по отчуждению имущества подопечного без предварительного разрешения органа опеки;
- **ст. 20, 21 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»** — отчуждение недвижимого имущества подопечного допускается только с предварительного разрешения органа опеки, если это не противоречит интересам подопечного.

Орган опеки вправе разрешить продажу имущества несовершеннолетнего, если будут гарантированы его имущественные права. Одним из допустимых способов сохранения имущественной массы является зачисление вырученных от продажи денежных средств на лицевой (банковский) счёт несовершеннолетнего. Закон не содержит прямого запрета на продажу жилья несовершеннолетнего «до» приобретения нового жилья, если деньги остаются на счету ребёнка.

Следовательно, предложенная опекой схема **формально не противоречит закону**, однако она таит в себе существенные риски и может быть оспорена в судебном порядке, если в результате ребёнок утратит право на жилище. Орган опеки при выдаче разрешения должен руководствоваться интересами несовершеннолетнего, а именно сохранением его права на жилище и имущественной обеспеченности.

3.2. Проблема временного промежутка: отсутствие жилья у несовершеннолетней

После продажи жилого дома, в котором проживала несовершеннолетняя, она утрачивает право пользования этим помещением. Переход права собственности к покупателю влечёт прекращение права пользования прежних собственников (и членов их семьи). Новый собственник вправе требовать снятия с регистрационного учёта прежних жильцов в судебном порядке (ст. 35 ЖК РФ, ст. 7 Закона РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»).

В период между продажей старого и покупкой нового жилья несовершеннолетняя должна иметь правовое основание для проживания и регистрации. Законодательство устанавливает, что местом жительства несовершеннолетних, не достигших 14 лет, признаётся место жительства их законных представителей (ст. 20 ГК РФ). Для ребёнка 14 лет это правило также применяется на практике, поскольку она не может самостоятельно выбирать место жительства без согласия родителей (п. 2 ст. 20 ГК РФ). Следовательно, в промежуточный период несовершеннолетняя может быть зарегистрирована по месту жительства одного из родителей (например, матери), если мать имеет регистрацию в другом жилом помещении или сможет зарегистрироваться на основании договора найма, безвозмездного пользования или по месту жительства родственников.

Обязательно ли, чтобы в промежуточный период у несовершеннолетней было именно **жилое помещение на праве собственности**? Нет, закон этого не требует. Достаточно наличия законного права пользования жилым помещением (по договору социального найма, коммерческого найма, безвозмездного пользования, либо право проживания члена семьи собственника).

Однако орган опеки, выдавая разрешение на продажу жилья, где проживает несовершеннолетний собственник, обычно оценивает, не лишится ли ребёнок возможности проживать в благоустроенном жилье. Если после продажи у ребёнка и его семьи **не будет никакого жилого помещения для проживания**, такое разрешение может быть признано не соответствующим интересам несовершеннолетнего. В судебной практике сделки, совершённые на основании подобных разрешений, нередко признаются недействительными, если выясняется, что ребёнок остался без жилья, а денежные средства на счёте не обеспечили приобретение равноценного жилья.

3.3. Допустимость продажи до приобретения нового жилья

Продажа доли несовершеннолетней до приобретения нового жилья **допустима только при наличии предварительного разрешения органа опеки**, выданного в порядке ст. 37 ГК РФ. Само по себе наличие временного промежутка не является абсолютным препятствием.

Вместе с тем, такая схема крайне рискованна:

- орган опеки может впоследствии отказать в согласовании сделки по приобретению нового жилья, посчитав, что выбранное жилье не отвечает интересам ребёнка (меньшая площадь, стоимость, удалённость и т.п.);

- денежные средства на счёте несовершеннолетней могут быть сняты только с разрешения органа опеки, что тоже создаёт дополнительный барьер;
- если сделка по покупке нового жилья по каким-либо причинам сорвётся (отказ продавца, изменение цены и т.д.), несовершеннолетняя останется и без жилья, и с денежной суммой, которая может обесцениться;
- в случае оспаривания первоначальной продажи заинтересованными лицами (прокурор, орган опеки, второй родитель) суд может признать сделку недействительной, если будет установлено, что она совершена в ущерб интересам несовершеннолетнего.

Таким образом, предложенную опекой последовательность можно считать **юридически допустимой, но практически небезопасной**. Рекомендовать её к применению следует лишь при наличии твёрдых гарантий того, что новое жильё будет приобретено в кратчайший срок, а у семьи в этот период есть иное место для проживания и регистрации ребёнка.

3.4. Где должна быть зарегистрирована несовершеннолетняя в промежутке

В случае применения предложенной схемы необходимо до продажи старого жилья решить вопрос о регистрации несовершеннолетней после снятия её с регистрационного учёта в проданном доме. Варианты:

1. Регистрация по месту жительства матери/отца, если один из родителей сохраняет регистрацию в другом жилом помещении (в том числе у родственников при условии вселения и регистрации).
2. Временная регистрация по месту пребывания в арендованном жилье на срок до приобретения нового.
3. Регистрация в жилом помещении, которое будет куплено позже, но только после регистрации права собственности на него; до этого необходимо иметь временную регистрацию.

Важно учитывать, что **регистрация несовершеннолетнего по месту жительства производится независимо от согласия остальных проживающих** (п. 2 ст. 20 ГК РФ), но только при условии, что родитель, с которым проживает ребёнок, зарегистрирован в этом помещении. Поэтому если мать сможет зарегистрироваться у родственников или в арендованном жилье, дочь может быть зарегистрирована вместе с ней.

Если семья не имеет иного жилья и возможности зарегистрироваться, то продажа дома без одновременного приобретения нового создаст ситуацию, когда несовершеннолетняя останется без регистрации, что само по себе

является нарушением её прав и может послужить основанием для отказа в выдаче разрешения на продажу.

Практический вывод

Схема «разрешение – продажа – деньги на счёт – покупка» допустима, но сопряжена с высокими рисками. Она может быть реализована только при условиях:

- у семьи имеется иное жильё для временного проживания и регистрации несовершеннолетней;
- орган опеки официально (письменно) подтвердил, что разрешение на продажу будет выдано именно при условии перечисления денежных средств на счёт ребёнка;
- семья уверена, что сможет получить последующее разрешение на снятие средств для приобретения нового жилья.

В противном случае целесообразнее использовать вариант взаимосвязанных сделок (см. раздел 4).

4. Вариант: предварительное согласование с опекой продажи и покупки как взаимосвязанных сделок (версия 3)

4.1. Правовая допустимость

Более безопасным и соответствующим интересам несовершеннолетней является вариант, при котором орган опеки заранее согласовывает и продажу, и последующее приобретение нового жилья. Такой подход не запрещён законом и прямо вытекает из полномочий органа опеки, который в каждом конкретном случае оценивает, какие сделки и на каких условиях соответствуют интересам подопечного.

При обращении с заявлением о выдаче разрешения можно просить орган опеки выдать **единое разрешение**, в котором будут отражены:

- разрешение на отчуждение 2/5 доли дома и 2/5 доли земельного участка, принадлежащих несовершеннолетней;
- обязательство законного представителя приобрести в собственность несовершеннолетней долю в новом жилом помещении (квартире) и земельном участке — не меньшую по площади и стоимости;

- разрешение на распоряжение денежными средствами, поступившими на счёт несовершеннолетней от продажи, для оплаты приобретаемого жилья.

4.2. Механизм реализации

Одновременные (взаимосвязанные) сделки проводятся следующим образом:

1. Семья подбирает новое жильё (квартиру с земельным участком или иной объект) и согласовывает с продавцом условия.
2. Подаёт в орган опеки заявление о выдаче разрешения на продажу старого и покупку нового жилья. К заявлению прилагаются документы по обоим объектам (свидетельства о праве собственности, отчёты об оценке, выписки из ЕГРН и т.д.).
3. Орган опеки выносит постановление (распоряжение) о разрешении сделок с указанием условий (например: «разрешается продажа домовладения при условии одновременного приобретения на имя несовершеннолетней жилого помещения общей площадью не менее ... и стоимостью не ниже ...»).
4. В назначенный день у нотариуса одновременно подписываются: - договор купли-продажи старого дома и земельного участка; - договор купли-продажи нового жилья.
5. Расчёты могут проводиться через банковскую ячейку, аккредитив или депозит нотариуса. Денежные средства, причитающиеся несовершеннолетней за проданную долю, по её поручению (с разрешения органа опеки) направляются в счёт оплаты доли в новом жилье. Допустимо также первоначальное зачисление на счёт и последующее списание в тот же день — главное, чтобы оба договора были заключены и зарегистрированы.
6. После подписания документы подаются на государственную регистрацию одновременно по обеим сделкам.

4.3. Преимущества взаимосвязанных сделок

- Права несовершеннолетней не нарушаются: взамен проданной доли она в тот же день приобретает долю в новом жилом помещении.
- Отсутствует период, когда ребёнок остаётся без жилья и регистрации.
- Орган опеки охотнее выдаёт разрешение, поскольку не возникает сомнений в сохранении имущественного положения ребёнка.
- Снижается риск оспаривания сделок, так как видно, что обе сделки были изначально направлены на улучшение/сохранение жилищных условий несовершеннолетней.
- В случае необходимости такой подход можно обосновать в суде, если возникнет спор с покупателем или третьими лицами.

Практический вывод

Да, в описанной ситуации **правильнее заранее согласовать с органом опеки и продаже, и последующее приобретение** и провести их как взаимосвязанные сделки. Это соответствует интересам несовершеннолетней и снижает юридические риски для всех участников сделки.

5. Итоговые выводы по всем вопросам

- 1. Обязательность нотариуса.** Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, в которых несовершеннолетней принадлежат 2/5 доли, **подлежит обязательному нотариальному удостоверению** в силу п. 2 ст. 54 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ. Оформление через МФЦ без нотариуса невозможно; государственная регистрация такой сделки будет приостановлена и прекращена. Покупателю необходимо разъяснить данное требование.
- 2. Схема «разрешение - продажа - деньги на счёт - покупка».** Формально закону не противоречит. Однако продажа единственного жилья до приобретения нового оставляет несовершеннолетнюю на неопределённый срок без жилого помещения и создаёт риск утраты ею права на жилище. В этот период требуется обеспечить её регистрацию и проживание по другому адресу. Орган опеки вправе выдать такое разрешение, но это не является оптимальным способом защиты прав ребёнка. При малейшем срыве последующей покупки сделка может быть оспорена, а халатность органа опеки может стать основанием для судебного разбирательства.

Более безопасный подход — получить разрешение на продажу с условием одновременного приобретения нового жилья на имя несовершеннолетней.

- 1. Взаимосвязанные сделки.** Наиболее правильный вариант — обратиться в орган опеки до продажи с заявлением о согласовании **обеих сделок**. В разрешении опеки следует зафиксировать обязательства по приобретению равноценного жилья. Сами сделки рекомендуется проводить одновременно у нотариуса. Это исключает период, в течение которого несовершеннолетняя не имеет жилья, и максимально защищает её права.

6. Список использованных нормативных источников

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ: - статьи 26, 28, 37, 292.

-
2. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ: - статьи 121, 122 (применительно к учёту детей, оставшихся без попечения родителей).
 3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: - пункт 2 статьи 54 (обязательное нотариальное удостоверение сделок по отчуждению недвижимости, принадлежащей несовершеннолетним); - пункт 1 статьи 42 (нотариальное удостоверение сделок по отчуждению долей в общей собственности); - статьи 26 (основания приостановления регистрации).
 4. Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»: - статья 20 (предварительное разрешение органа опеки); - статья 21 (особенности распоряжения недвижимым имуществом подопечного).
 5. Федеральный закон от 02.06.2016 № 172-ФЗ (о введении п. 2 ст. 54 ФЗ-218).
 6. Закон РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»: - статьи 6, 7 (регистрация несовершеннолетних по месту жительства родителей).
 7. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ: - статья 35 (прекращение права пользования жилым помещением).

Судебная практика, иллюстрирующая подходы к защите прав несовершеннолетних при отчуждении жилья, приведена, в частности, в решениях судов общей юрисдикции (например, решение Пушкинского городского суда Московской области от 25.02.2015 по делу № 2-888/2015), где разрешение органа опеки на продажу квартиры несовершеннолетней выдавалось при условии обязательного последующего приобретения на её имя другого жилого помещения.