

Як оформити нерухомість на дитину.

Як передати право на нерухомість дитині?

Можна скласти заповіт на користь дитини або скласти договір дарування.

Обидва варіанти досить широко поширені в світі. Важливо розуміти, що заповіт – не єдиний вихід із ситуації, адже діти – повноцінні громадяни суспільства і можуть точно також володіти майном, як і дорослі, з тією лише різницею, що власність дітей вимагає додаткової опіки і контролю з боку батьків.

Слід знати деякі правові особливості, пов'язані з віковою градацією дітей. Так, згідно із законодавством України, дитиною вважається людина, яка не досягла 18-річного віку. У свою чергу, до 14 років дитина вважається малолітньою, а з 14 до 18 – неповнолітньою. Цей поділ має принципову різницю і відрізняє їх один від одного об'єм прав і обов'язків.

У чому ж полягають відмінності? Якщо говорити про малолітню дитину, то вона може вчиняти дрібні побутові покупки невисокої вартості, відповідні її розвитку і такі, що задовольняють щоденні її потреби.

Як дивно б це не звучало, але, найчастіше, батьки неповнолітньої дитини повинні спочатку отримати схвальне рішення на свою ж згоду від органу опіки та піклування, адже ця установа бере участь практично в усіх відношеннях, пов'язаних з передачею майна дітям, основним видом діяльності якого є захист прав і інтересів кожної дитини, в тому числі захист від недобросовісних батьків. Особливо важливим моментом є отримання дозволу від даного органу, без якого неможливо здійснити ряд серйозних угод на ім'я дитини, наприклад: укласти договори, що вимагають нотаріального засвідчення або державної реєстрації; договору щодо поділу або обміну житлового будинку, квартири; надання письмових зобов'язань від імені дитини; відмова від її майнових прав та інше.

Будь-яке відчуження нерухомості дитини може бути здійснено лише з урахуванням гарантування збереження її права на житло. Гарантією може бути, наприклад, переоформлення на дитину права власності іншої еквівалентної по пропорційності нерухомості, або ж, як варіант, укладання попереднього договору про купівлю нерухомості на дитину, і надання цього документа в орган опіки та піклування, як доказ про збереження її прав.

Але лише подача заяви для отримання дозволу не гарантує позитивний результат подій, оскільки орган опіки та піклування має право відмовити в разі, якщо:

- батько позбавлений батьківських прав судом, або не позбавлений, але компетентним органом прийнято рішення про відібрання дитини;
- до суду подано позов про позбавлення батьківських прав (т.б. навіть у випадку, коли рішення ще не прийнято, а лише розглядається);
- один з батьків повідомив про себе неправдиві відомості;
- один з батьків вважає недоцільним давати свою згоду на укладення договору нерухомості дитини;
- вчинення правочину може зменшити існуючі майнові права дитини або ж порушити охоронювані законом інтереси.

Звичайно ж, дарування не має на увазі під собою передачу чогось натомість. Не можна передбачити в договорі дарування, що, наприклад, квартира дарується в обмін на що-небудь або ж подарунок зобов'язує вчинити на користь дарувальника будь-які дії.

В договір можуть бути внесені деякі умови, такі як заборона на продаж, обмін, поділ та інші обтяження подарунка на певний термін. Наприклад, батько може подарувати будинок своєму малолітньому синові, але за умовами договору дарування заборонити продавати цей будинок до настання певного віку або після закінчення визначеного в договорі терміну.

За замовчуванням, майном дитини керують його батьки, які зобов'язані забезпечувати його схоронність і використання виключно в інтересах дитини. Якщо між батьками не укладено спеціального договору, що розподіляє їх обов'язки з управління, то вважається, що вони роблять це спільно.

Як бачите, існуючі способи дозволяють не чекати повноліття дитини, щоб передати майно в її власність. Це істотно знижує занепокоєння батьків про майбутнє дітей. Скориставшись такою можливістю, батьки можуть бути спокійні вже сьогодні. Адже набагато простіше сконцентруватися на вихованні і моральних цінностях, коли ви заздалегідь подбали про матеріальну складову життя своєї дитини.