ВОПРОС – ОТВЕТ

**Можно ли оформить покупку квартиры на несовершеннолетнего, если она приобретается в кредит?**

*Разъясняет Татьяна Романова, начальник отдела регистрации ипотеки, регистрации долевого участия в строительстве Управления Росреестра по Кемеровской области – Кузбассу:*

– По закону ребёнок может стать собственником жилья, в том числе и приобретённого за счет кредитных средств. При выдаче кредита банки учитывают платежеспособность заемщиков, сумму кредита и размер доли, приобретаемой на ребёнка.

До 14 лет дети не могут совершать сделки с недвижимостью. За них это делают родители или опекуны. С 14 лет они уже вправе самостоятельно принимать решения по таким сделкам. Для этого им нужно разрешение от родителей или опекунов в письменном виде.

Такое разрешение не требуется, если подростку уже исполнилось 16 лет, он в браке или имеет постоянную работу, то есть способен сам себя обеспечить. Но и здесь дееспособность несовершеннолетнего должен подтвердить суд или те же органы опеки.

Права детей на жилье защищены законом. Но здесь важно учитывать следующее. При покупке в кредит квартира будет находиться в залоге у банка. И в случае невыплаты кредита банк может забрать ее через суд, даже если один из собственников – несовершеннолетний.

Однако банки тоже понимают, что изъятие квартиры с долей ребенка – очень сложный процесс. Поэтому многие отказывают в кредитах на покупку недвижимости в собственность несовершеннолетнего, либо в общую долевую собственность с родителями.

Больше вероятность приобрести квартиру в кредит, если при этом используются еще и средства маткапитала. Дети гарантированно станут собственниками доли в такой недвижимости, так как в этом случае закон обязывает оформить жилье на всех членов семьи.

**Пресс-служба Управления Росреестра по Кемеровской области – Кузбассу.**